

Gemeinde Glarus Nord  
z. H. Herrn Martin Laupper, Präsident  
Schulstrasse 2  
8867 Niederurnen

Glarus, 28. März 2013 Rita Argenti

**Angebot Schulhaus HPZ Oberurnen, Parzelle Nr. 668**

Sehr geehrter Herr Laupper

In verschiedenen Gesprächen mit Ihnen und den Liegenschaftsverantwortlichen der Gemeinde Glarus Nord haben wir in den letzten Monaten Ihr Kaufinteresse an unserem Schulhaus in Oberurnen sowie unser Bauvorhaben für das heilpädagogische Zentrum Glarnerland behandelt. Aufgrund der letzten Besprechung vom 12. März 2013 unterbreiten wir Ihnen gerne unser Angebot:

Die Glarner Gemeinnützige verkauft das Schulhaus HPZ in Oberurnen, Parzelle Nr. 668, per 1. Januar 2018 an die Gemeinde Glarus Nord zum Preis von Fr. 2'200'000.--. Als Grundlage für die Preisberechnung dient die Immobilienbewertung von Maduz Immobilientreuhand GmbH vom Oktober 2012 (bereits in Ihrem Besitze). Wir haben den darin enthaltenen Ertragswert von Fr. 1'835'000.-- aus verschiedenen Gründen (u.a. Nichtberücksichtigung benutzte Gänge, effektiv höher eingesetzte Mieten durch uns, Berücksichtigung Ertragswert entgegen HRM2) auf Fr. 1'939'000.-- angepasst. Mit diesem hälftigen Ertragswert und dem hälftigen Substanzwert von Fr. 2'461'000.-- ergibt dies unseren Angebotspreis von Fr. 2'200'000.--.

Unser geplantes neues Institutionsgebäude auf dem durch Sie anzubietenden Grundstück Nr. 893 in Oberurnen wird je nach Baufortschritt frühestens Mitte 2015 bezugsbereit sein. Ab Verfügbarkeit durch die Gemeinde bzw. Schule Glarus Nord bieten wir Ihnen bis zum Verkauf per 1. Januar 2018 das Gebäude in Miete an. Der Zins vom Verkaufspreis von Fr. 2'200'000.-- orientiert sich am jeweils aktuellen Zinssatz für die erste variable Hypothek der Glarner Kantonalbank (zurzeit 2,875 %).

**Geschäftsstelle**

Feldhoschet 5 | 8753 Mollis | Telefon 055 612 43 84 | Mobil 079 504 75 86 | E-Mail [info@glarnergemeinnuetzige.ch](mailto:info@glarnergemeinnuetzige.ch)

[www.glarnergemeinnuetzige.ch](http://www.glarnergemeinnuetzige.ch)

Von Ihrer Seite – Herrn Martin Baitella - haben wir mittlerweile bereits die Offerte für das Bauland Parzelle 893 erhalten. Diese bietet nun zusammen mit unserem Angebot Grundlage für weitere Verhandlungen. Wir werden in den nächsten Tagen je einen Entwurf für den Kauf- bzw. Verkaufsvertrag ausarbeiten. Gerne möchten wir mit Ihnen in der KW 16 einen Termin für die Verhandlungen festlegen und werden dafür eine Doodle-Umfrage aufgeben. Wir bitten Sie, uns die E-Mail-Adressen der durch Sie delegierten Personen für dieses Verhandlungsgespräch mitzuteilen.

Besten Dank und freundliche Grüsse

Glarner Gemeinnützige

  
Jakob Trümpi,  
Präsident

  
Hansjörg Dürst,  
Präsident Verwaltungskommission

Kopie an:

- Jacqueline Thommen, Bereichsleitung Bau und Umwelt
- Martin Baitella, Bereichsleitung Liegenschaften
- Jakob Albrecht, Bereichsleitung Finanzen



Maduz • Immobilienreuehand GmbH

## Immobilienbewertung

Heilpädagogisches Zentrum Glarnerland  
Parzelle Nr. 668  
Länderstrasse 4  
8868 Oberurnen





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundstückdaten</b>	<b>4</b>
2.1. Grundbuch	4
2.2. Grundstückbescrieb	4
2.3. Lage	4
<b>3. Objektdaten</b>	<b>5</b>
3.1. Gebäudeversicherung	5
3.2. Umbauter Raum	5
<b>4. Verkehrswertberechnung</b>	<b>6</b>
4.1. Substanzwertberechnung	6
4.1.1. Berechnung der Gebäudekosten	6
4.1.2. Neuwert	6
4.1.3. Berechnung der Abschreibungen	6
4.1.4. Altersentwertung	6
4.1.5. Zeitwert	7
4.1.6. Landwert	7
4.1.7. Substanzwert	7
4.2. Ertragswertberechnung	8
4.2.1. Mietwert	8
4.2.2. Kapitalisierungssatz	8
4.2.3. Ertragswert	8
4.3. Verkehrswert	9
<b>5. Kommentar</b>	<b>10</b>
Fortführungswert	10
Wertermittlung / Methodik	10
Schätzungsvorbehalte	10





## 1. Allgemeines

Objekt	Heilpädagogisches Zentrum Glarnerland Parzelle Nr. 668 Länderstrasse 4 8868 Oberurnen
Auftraggeber	Glarner Gemeinnützige Herr Hansjörg Dürst Präsident Verwaltungskommission 8750 Glarus
Eigentümer	Glarner Gemeinnützige Herr Jakob Trümpi Präsident 8750 Glarus
Experte	Maduz Immobilienreuehand Herr Maduz Jakob Eidg. dipl. Immobilienreuehänder Zaunstrasse 13 8750 Glarus  Tel: 055 640 98 00 Fax: 055 640 98 01 info@maduz-immobilien.ch
Besichtigung	Am 1. Oktober 2012 mit Frau Christine Oswald
Stichtag	2. Oktober 2012  Grundsätzlich gilt eine Immobilienschätzung für den Stichtag sowie für eine beschränkte Gültigkeitsdauer. Anhand des Stichtages kann festgestellt werden, welche wertbestimmenden Verhältnisse in der Schätzung berücksichtigt sind. (Zinsen, Indexpzahlen, gesetzliche Regelungen, wirtschaftliches Umfeld, Infrastruktur etc.)
Schätzungsauftrag	Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes <u>als Fortführungswert</u> für aktuelle Verkaufsverhandlungen. Gemäss Auftragsformulierung kann auf einen detaillierten Beschrieb des Gebäudes sowie des Grundstückes verzichtet werden.  Die Schätzung wurde für den Auftraggeber erstellt. Bei anderweitiger Verwendung lehnt der Experte jede Haftung ab. Im Falle einer Verwendung / Abgabe an Dritte wird unsererseits keine Auskunft abgeben und auch keine Korrespondenz geführt. Die Abgabe der Bewertung erfolgt auf Verantwortung des Auftraggebers.
Unterlagen	Kopie Grundbuchauszug vom 23. April 2012 Versicherungsangaben der glarnerSach vom 02.10.2012 Grundrisspläne 1:50 und 1:100 aus dem Baujahr Grundrissplan 1:100 DG aus dem Jahr 1991 Aktueller Zonenplan Gemeinde Oberurnen (Glarus Nord) auf Internet Situationsplan geo.gl. 1:500 Abklärungen Altlastenkataster per Mail



## 2. Grundstückdaten

### 2.1. Grundbuch

Gemeinde	Oberurnen
Grundbuch Nr.	668
Plan Nr.	P15
Fläche	1'785 m <sup>2</sup>
Dienstbarkeiten	<u>Last vom 16.08.1988 Beleg 1937</u> Alleinige Friedpflicht zugunsten Grundstück Nr. 463, 898, 923 <u>Recht vom 28.04.1989 Beleg 965</u> Ueberbaurecht zulasten Grundstück Nr. 488 <u>Recht/Last vom 28.04.1989 Beleg 965</u> Fusswegrecht zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 488 <u>Recht/Last vom 28.04.1989 Beleg 965</u> Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 488 <u>Recht vom 28.04.1989 Beleg 965</u> Mitbenützungsrecht an Heizanlage zulasten Grundstück Nr. 488
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Grundpfandrechte	Keine

### 2.2. Grundstückbeschreibung

Art	Freistehendes Schulgebäude, aktuell als Schule für Heilpädagogische Zwecke genützt. Umschwung mit Parkplätzen, Wiese, Zufahrt und Spielplatz.
Topographie	Flach.
Zonen- und Bauvorschriften	Zone für öffentliche Bauten, beidseitig angrenzend an Dorfkernzone.
Erschliessung	Die Liegenschaft ist mit Werkleitungen voll erschlossen.

### 2.3. Lage

Standort	Zentrale Dorflage beim Oberstufenzentrum und in neuerem Wohnbauquartier an der Länderstrasse in Oberurnen.
Besonnung, Aussicht	Diese Faktoren sind ortsbezogen als normal zu bezeichnen und für die aktuelle Nutzung nicht wertbeeinflussend zu taxieren.
Immissionen	Für die aktuelle Nutzung sind keine wertbeeinflussenden Faktoren bekannt.
Nachbarschaftsqualität	Wohnbauten und öffentliche Bauten.
Verkehrstechnische Erschliessung	Direkte Zufahrt auf Parzelle gewährleistet. Sehr gute Verkehrsanbindung an die A3 sowie an den öffentlichen Verkehr.



### 3. Objektdaten

#### 3.1. Gebäudeversicherung

	Index	Gebäudeversicherungswert
Neuwertversicherung Gebäude 2012	183.7	3'152'000
Neuwertversicherung Zusatzwerte (Küche, Lift, Windfang)	183.7	153'000
<b>Total Gebäudeversicherung</b>		<b>CHF 3'305'000</b>

#### 3.2. Umbauter Raum

Objektteil	m <sup>3</sup>	Baujahr
	4'466	1987

#### 3.3 Kurzkomentar

Hauptbaujahr	1987
Aktuelle Nutzung	1991 Ausbau Dachgeschoss Aktuell wird das Objekt als Schulhaus für die Heilpädagogische Ausbildung und Betreuung genützt.
Konstruktion	Massiv in Stahlbeton und Zweischalenmauerwerk mit 10 cm Wärmedämmung erstelltes Gebäude. Dachausbau 1991 mit Sicht - Holzkonstruktion.
Installationen	<u>Heizung</u> Heizzentrale in Nachbargebäude. Komfortheizung wird von dort bezogen. Heizverteilung mittels Bodenheizungsverteilung. Geregelt mittels Dienstbarkeit. <u>Elektrisch</u> Normale Haustechnische Installationen für Schulbetrieb vorhanden. Keine universelle Gebäudeverkabelung vorhanden. <u>Sanitär</u> Es sind WC Anlagen und Duschen auf allen Geschossen vorhanden. <u>Brandschutz</u> Das Gebäude ist mittels Brandmeldeanlage und Löschposten vorschriftsgemäss gesichert. <u>Lift</u> Personenlift (630 kg) über alle Geschosse. <i>Grundsätzlich liegt keine intensive Installationstechnik vor.</i>
Spezielles Raumprogramm	Gutes und grosses Angebot ein Einbauten und Einbaukästen vorhanden. Siehe Mietwertaufstellung
Ausbau	Zweckmässiger Ausbau aus den entsprechenden Baujahren. Die Entwertung auf Ein- und Ausbauten entspricht einer normalen wirtschaftlichen und technischen Entwertung.
Zustand innen	Die Ausbaumaterialien, Einbauten, Einrichtungen und Installationen wie auch Kücheneinbauten und Geräte befinden sich augenscheinlich in gutem Unterhaltszustand.
Zustand aussen	Die Gebäudehülle, Dacheindeckung und die Spenglerarbeiten präsentieren sich in gutem Unterhaltszustand. Es liegt kein aufgestauter Unterhalt vor. Aufgrund des guten Unterhaltszustandes ist eine nachhaltige Restnutzungsdauer gegeben.





Neuere Investitionen	Laufend getätigter Unterhalt. 1991 Neuausbau DG mit Erweiterung Schulraumangebot.
Umgebung	Gehwege, Vorplätze und Wiesen sowie kleinem Spielplatz.
Fremdvermietung	Keine
Mietzinspotential Fremdmiet	Keine Vermietung vorgesehen.

## 4. Verkehrswertberechnung

### 4.1. Substanzwertberechnung

#### 4.1.1. Berechnung der Gebäudekosten

Anzahl Kubikmeter	4'466.00	
Preis pro Kubikmeter	600	
<b>Gebäudekosten gerundet</b>		<b>CHF 2'679'600</b>

#### 4.1.2. Neuwert

Der Neuwert beinhaltet die reinen Gebäudekosten sowie die übrigen Baukosten wie Einrichtungen, Umgebungsarbeiten, Baunebenkosten, Ausstattungen sowie allgemeine Abzüge und Zuschläge.  
Geschätzter oder effektiver Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes (zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages) erforderlich wäre.

BKP		CHF/m <sup>3</sup>		Neuwert in %	Neuwert
2	Gebäudekosten	600	2'679'600	100.00 %	2'679'600
3	Einrichtungen				153'000
4	Umgebung			3	80'388
5	Baunebenkosten			3.00 %	82'800
<b>Total Neuwert</b>					<b>CHF 2'995'788</b>
<b>Neuwert (BKP 1,2,4,5)</b>					<b>CHF 2'842'788</b>

Basis für die relative Berechnung von BKP4 = BKP2  
Basis für die relative Berechnung von BKP5 = BKP2 + BKP4

#### 4.1.3. Berechnung der Abschreibungen

Zinssatz	3.97				
	Anteil %	GA	GLD	RLD	Abschreibung
Rohbau I	40	25	100	75	36'718
Rohbau II	10	25	50	25	73'481
Installationen	27	25	33	8	455'793
Ausbau 1	15	15	25	10	193'605
Ausbau 2	8	10	15	5	128'642
<b>Altersentwertung</b>					<b>CHF 888'239</b>
jährliche Rückstellung bei 3.97					34'066

GA: Geschätztes Alter in Jahren, GLD: Gesamtlebensdauer, RLD: Restlebensdauer

#### 4.1.4. Altersentwertung

Bei der Altersentwertung eines Gebäudes und der Umgebung handelt es sich um eine wertmässige Einbusse, welche beim Neuwert seit der Erstellung infolge Alter, Abnutzung und anderen Gründen eingetreten ist.

Die Altersentwertung wird nachfolgend in % des Neuwertes berechnet.

BKP		Neubaukosten		Altersentwertung
2	Gebäudekosten	2'679'600	33.1 %	-888'239
3	Einrichtungen	153'000	50.0 %	-76'500
4	Umgebung	80'388	15.0 %	-12'058
5	Baunebenkosten	82'800	15.0 %	-12'420
<b>Altersentwertung</b>				<b>CHF -989'217</b>





#### 4.1.5. Zeitwert

Der Zeitwert eines Gebäudes entspricht dem um die Wertminderung reduzierten Neuwert.  
Für die Ermittlung des Zeitwerts eines Gebäudes (Zustandswert) muss immer vom Neuwert ausgegangen werden.

Neuwert	2'995'788
Altersentwertung	-989'217
<b>Zeitwert</b>	<b>CHF 2'006'571</b>

#### 4.1.6. Landwert

Der Experte bestimmt den Landwert aufgrund von Erfahrungswerten für überbaute Grundstücke.

<b>Relativer Landwert aus Neuwert (BKP 2,4,5)</b>	<b>2'842'788 · 16.00 % =</b>	<b>CHF 454'846</b>	
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>	<b>Landwert</b>
Landwert	1'785	255	CHF 454'846

#### 4.1.7. Substanzwert

Der Substanzwert (Sachwert) setzt sich aus dem Zeitwert (Zustandswert), dem Landwert des Grundstückes und kurzfristigen Investitionen zusammen.

Zeitwert	2'006'571
Dauerhafter Verlust an Nutzungspotential Investitionen	
Landwert	454'846
<b>Substanzwert</b>	<b>CHF 2'461'400</b>



## 4.2. Ertragswertberechnung

### 4.2.1. Mietwert

Der Mietwert ist das Resultat eines nach marktmässigen Gesichtspunkten errechneten, erzielbaren nachhaltigen Mietzinses, im Gegensatz zum Mietertrag, welcher die tatsächlich erzielten Mietzinse beinhaltet. Für die Berechnung des Ertragswertes wird vom Mietwert ausgegangen.

#### Mietwerte

Es werden Mietwerte angenommen, welche quasi als Fortführungswerte bei gleicher Nutzung an Dritte erzielt, bzw. aufgewendet werden müssten. Verkehrsflächen werden nicht einbezogen. Es werden im vorliegenden Fall keine Dauerleerstände in Abzug gebracht. Das Mietzinsrisiko aus vorübergehenden Leerständen ist im pauschalen Kapitalisierungsfaktor enthalten.

	Mietwert	m <sup>2</sup>	Anz.	Fläche	mtl.	Mietwert p.a.
<b>EG</b>						
Büro Leitung	180	17		17	Nein	3'060
Büro Sekretariat	180	14		14	Nein	2'520
Kindergarten A	180	53		53	Nein	9'540
Kindergarten B	180	53		53	Nein	9'540
Materialraum	60	10		10	Nein	600
Ruheraum	180	41		41	Nein	7'380
Duschen / Waschen	100	21		21	Nein	2'100
Nasszellen WC	100	9		9	Nein	900
Materialraum	60	7		7	Nein	420
<b>OG</b>						
Essen / Aufenthalt	180	65		65	Nein	11'700
Küche	180	27		27	Nein	4'860
Schulraum C	180	45		45	Nein	8'100
Schulraum D	180	45		45	Nein	8'100
Schulraum E	180	27		27	Nein	4'860
Malen	180	26		26	Nein	4'680
Waschküche	100	17		17	Nein	1'700
WC	100	16		16	Nein	1'600
<b>DG</b>						
Ergo	180	62		62	Nein	11'160
Logo	180	27		27	Nein	4'860
Klassenzimmer	180	43		43	Nein	7'740
Klassenzimmer	180	51		51	Nein	9'180
Nebenräume Estrich	60	43		43	Nein	2'580
WC's	100	18		18	Nein	1'800
Lift / Motorenraum	1	11		11	Nein	11
Technik	1	7		7	Nein	7
Aussenparkplätze	40		7		Ja	3'360
<b>Mietwert p.a.</b>				<b>755</b>		<b>CHF 122'358</b>

### 4.2.2. Kapitalisierungssatz

Für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Mietwert mit einem angemessenen Faktor (Kapitalisierungssatz) zu kapitalisieren.

	%	Betrag	
Basiszinssatz	3.97 %	72'828	
Basiszinssatz			3.97 %
Total Zuschläge			2.70 %
<b>Kapitalisierungssatz</b>			<b>6.67 %</b>

### 4.2.3. Ertragswert

Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert.

Mietwert p.a.	122'358
Kapitalisierungssatz (gewichtetes Mittel)	6.67 %

**Ertragswert** **CHF 1'834'500**



## 5. Kommentar

### Definition

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sowie auf spezielle wirtschaftliche Situationen. Es ist per Definition zwischen dem geschätzten Wert und dem Preis zu unterscheiden. Der Wert wird durch die Schätzung ermittelt, der Preis wird durch die Nachfrage bzw. durch die Verhandlungen des Käufers und Verkäufers erzielt.

### Fortführungswert

Der Fortführungswert ist der Wert, unter Beibehaltung der heutigen Nutzung, den der aktuelle Betreiber der Liegenschaft beifügt. Der Fortführungswert findet Anwendung bei nicht marktgängigen und/oder betrieblichen Objekten.

### Wertermittlung / Methodik

Aufgrund der ausschliesslich gewerblichen Nutzung sowie der heute anzuwendenden Schätzerpraxis wird der Fortführungswert der Liegenschaft auf der Basis des heute genützten Flächenangebotes mit einem möglichen Mietwert für vergleichbare Flächen eingesetzt und somit der Ertragswert ermittelt.

(Siehe auch allfällige Kommentare bei den entsprechenden Kapiteln).

### Alllastenabklärung

Gemäss Mailauskunft am 8. Oktober 2012 ist dieses Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster für Alllasten aufgeführt.

### Schätzungsvorbehalte

- Keine Überprüfung der m3 Angaben der glarnerSach
- Wärmelieferung wertmässig vernachlässigt
- Flächen den vorhandenen Plänen approximativ entnommen
- Dach nicht eingesehen
- Keine Liegenschaftsabrechnung vorhanden
- Keine Grundbuchbelege zu eingetragenen Rechten und Lasten vorhanden

Sämtliche Angaben dieser Verkehrswertschätzung haben für den aktuellen Zustand und die Marktlage Gültigkeit. Im Rahmen dieser Schätzung wurden nicht das Holzwerk oder andere Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Der Experte ist deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind. Die Schätzung wurde für den Auftraggeber erstellt. Bei anderweitiger Verwendung lehnt der Experte jede Haftung ab. Die Schätzung erfolgt ohne unsere Gewähr - und Verbindlichkeit!

Glarus, Oktober 2012

Maduz Immobilienreuehand GmbH

Jakob Maduz  
Eidg. Dipl. Immobilienreuehänder



Maduz GmbH  
Immobilientreuhand  
Zaunstrasse 13  
8750 Glarus

02.10.2012 / P1

## Versicherungsauskunft

Sie erhalten nachstehend die von Ihnen gewünschte Versicherungsauskunft.  
Versicherungsauskünfte werden mit CHF 10.00 pro Objekt in Rechnung gestellt. Die Verrechnung erfolgt jährlich im Dezember. Der Mindestrechnungsbetrag beträgt CHF 30.00.

*Ortsangabe (Gemeinde, Lage)* : Länderstrasse, Oberurnen  
*Lagerbuch-Nr. (LB-Nr.)* : 060-850  
*Parzellen-Nr. (Eidg. Nr.)* : 668  
*Eigentümer (Name, Vorname Ort)* : Glarner Gemeinnützige, 8753 Mollis

### Objektdetail

*Objektbeschreibung* : Gebäude  
*Letzte Schätzung* : 20.03.2007  
*Kubatur* : 4'264  
*Versicherungswert* : 2'911'000  
*Versicherungsart* : Neuwert  
*Altersentwertung* : 15

### Objektdetail

*Objektbeschreibung* : Anbau Ost  
*Letzte Schätzung* : 20.03.2007  
*Kubatur* : 101  
*Versicherungswert* : 44'000  
*Versicherungsart* : Neuwert  
*Altersentwertung* : 15

### Objektdetail

*Objektbeschreibung* : Nicht im Kubikmeter-Preis enthaltene Werte  
*Letzte Schätzung* : 20.03.2007  
*Versicherungswert* : 153'000  
*Versicherungsart* : Neuwert  
*Altersentwertung* : 15

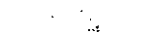
## Versicherungsauskunft

---

<i>Ortsangabe (Gemeinde, Lage)</i>	:	Länderstrasse, Oberurnen
<i>Lagerbuch-Nr. (LB-Nr.)</i>	:	060-850
<i>Parzellen-Nr. (Eidg. Nr.)</i>	:	668
<i>Eigentümer (Name, Vorname Ort)</i>	:	Glarner Gemeinnützige, 8753 Mollis

---

Freundliche Grüsse  
glarnerSach

  
Claudio Noser