

ANALYSE-DOSSIER

Objekt:



ARN Consulting

.....

.....

.....

www.arn-consulting.ch

Umfeld- und Risikoanalyse DEFH

.....in

Erstellt durch: Arn Consulting

Für: Familie XY, wft....

Geprüftes Objekt: Doppel Einfamilienhaus

Grundstücksnummer:

Datum:

Erstellt im Rahmen der Premium Plus-Analyse

Vertraulich – nur für den/die Auftraggeber:in bestimmt

Zweck dieses Berichts:

Diese Analyse beleuchtet risikorelevante Faktoren im Umfeld einer Immobilie oder eines Projektstandorts. Sie dient der Entscheidungsgrundlage im Vorfeld eines Kaufs oder einer Investition. Im Fokus stehen Risiken, Dynamiken und Auffälligkeiten, die nicht in herkömmlichen Verkaufsdossiers erscheinen – aber für die langfristige Wohn- oder Nutzungsqualität entscheidend sein können.

Hinweis:

Die Analyse basiert auf Ortsbegehungen, Recherchen aus öffentlich zugänglichen Quellen sowie – falls vereinbart – diskreten Befragungen. Es handelt sich um eine unabhängige, kritische Einschätzung auf Basis langjähriger Erfahrung im sicherheits- und sozialsensiblen Kontext.

1.2 Verkehr & Mobilität

- Verkehrsbelastung durch Hauptverkehrsachsen, Pendlerverkehr, Schleichwege

→ **Analyse / Einschätzung durch Arn Consulting:**

Das Objekt liegt zurückversetzt und ist nur über einen rund 70 Meter langen Fussweg erschlossen, wodurch es keinerlei direkte Verkehrsbelastung erfährt. Die nächstgelegene Verkehrsachse, der, ist keine Hauptverkehrsstrasse und weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Die Belastung beschränkt sich im Wesentlichen auf den normalen Pendlerverkehr aus dem Gebiet, ohne dass Schleichwege oder Durchgangsverkehr eine Rolle spielen.

Einschätzung: Sehr geringe Verkehrsbelastung, keine Beeinträchtigung durch Hauptachsen oder Schleichverkehr.

- Nachttransporte, Schwerverkehr, Zufahrtsrouten zu Gewerbe oder Events

→ **Analyse / Einschätzung durch Arn Consulting:**

Die angrenzenden Verkehrsachsen und liegen ausserhalb von Industriegebieten und abseits der Hauptverkehrsachsen. Es gibt weder Zufahrtsrouten zu grösseren Gewerbebetrieben noch regelmässige Eventtransporte, wodurch keine Belastung durch Nachttransporte oder Schwerverkehr zu erwarten ist.

Einschätzung: Keine relevanten Immissionen durch Schwerverkehr oder nächtliche Transporte, die Wohnqualität bleibt unbeeinträchtigt.

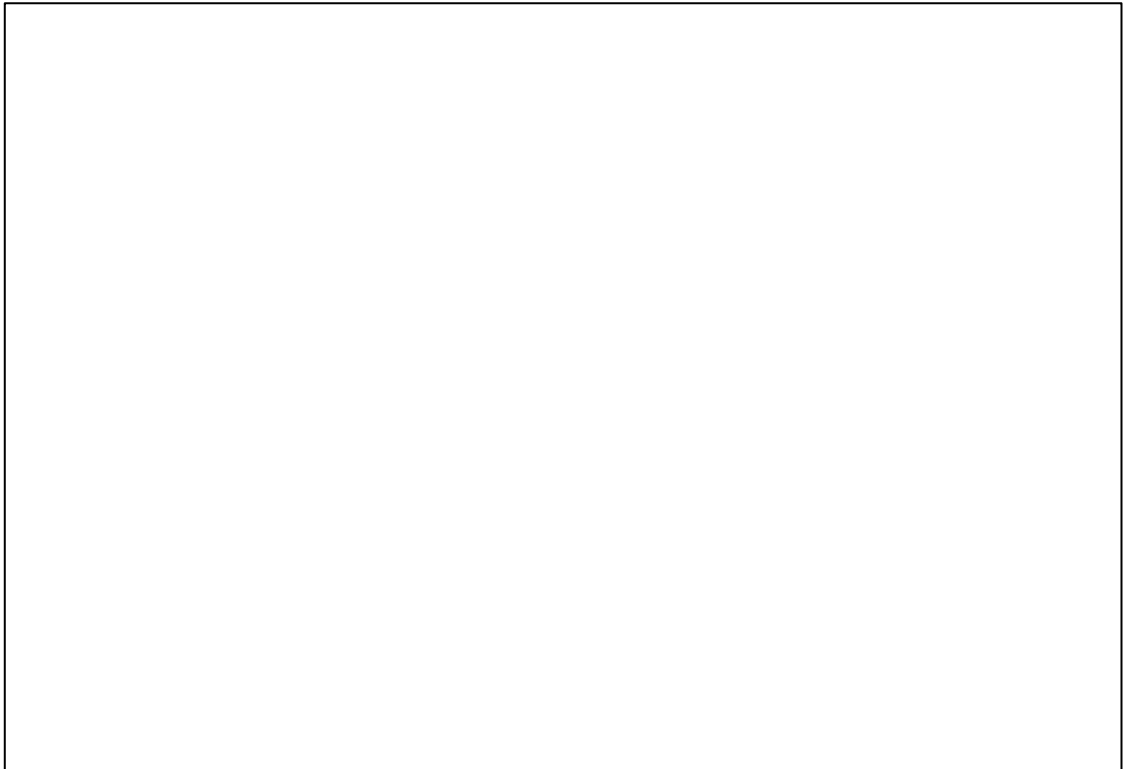
- Qualität und Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs (Bus, Bahn, Taktung)

→ **Analyse / Einschätzung durch Arn Consulting:**

Der öffentliche Verkehr ist am Standort sehr gut erschlossen. Der Bahnhof als regionaler Knotenpunkt mit direkten Verbindungen nach und ist zu Fuss in rund 12 Minuten, mit dem Velo in etwa 5 Minuten oder mit dem Bus ab der Haltestelle in rund 5 Minuten erreichbar. Durch die enge Taktung der S-Bahn bestehen sehr gute Anschlüsse in die umliegenden Städte, wodurch sowohl Pendler wie auch

Schüler und Studenten eine hohe Flexibilität haben. Ergänzend stehen lokale Buslinien zur Verfügung, die die Quartiere untereinander verbinden.

Einschätzung: Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit kurzen Distanzen zum Bahnhof und dichter S-Bahn-Taktung, wodurch der Standort überdurchschnittlich gut vernetzt ist.



- Anbindung an Fusswege und Velowege, Kinderweg zur Schule
→ **Analyse / Einschätzung durch Arn Consulting:**

Die Anbindung an Fuss- und Velowege ist gut. Sämtliche Schulen und Kindergärten sind vom aus sicher erreichbar. Das Quartier ist verkehrsberuhigt mit Tempo-30-Zonen, wodurch die Verkehrsbelastung insgesamt gering bleibt. Fussgängerstreifen sind in den Quartierstrassen nicht vorhanden, weshalb auf dem Schulweg drei Strassenquerungen ohne Markierung zu bewältigen sind. Für Kinder im Kindergartenalter ist deshalb eine Begleitung durch Erwachsene sinnvoll. Mit zunehmendem Alter der Kinder ist der Schulweg jedoch problemlos selbstständig zu bewältigen. Insgesamt bietet die Lage eine gute Schulwegsituation, ergänzt durch die Möglichkeit, den Weg bequem mit dem Velo zurückzulegen.

- Auswirkungen auf Wohnkomfort und Nutzbarkeit von Aussenflächen
→ **Analyse / Einschätzung durch Arn Consulting:**

Am sind die Auswirkungen auf Wohnkomfort und Nutzbarkeit der Aussenflächen insgesamt sehr positiv. Die Süd- und Südwestlage sorgt für helle, gut besonnte Wohnräume sowie lange nutzbare Balkone und Gartensitzplätze. In den Sommermonaten kann die intensive Besonnung zwar zu erhöhter Wärme führen, doch die offene Bebauung, die vorhandene Begrünung und der südöstlich gelegene, schneller verschattete Sitzplatz bieten einen guten Ausgleich und schaffen angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Auch im Winter bleibt durch die offene Quartierstruktur eine ausreichende Sonnendauer erhalten, sodass die Aussenflächen das ganze Jahr über nutzbar bleiben.

Gesamteinschätzung: Sehr guter Wohnkomfort mit hoher Aufenthaltsqualität der Aussenflächen, die sowohl im Sommer wie im Winter funktional und attraktiv bleiben.

1.6 Visuelle Qualität

- Aussicht / Sichtachsen
→ **Analyse / Einschätzung durch Arn Consulting:**

Am sind die Auswirkungen auf Wohnkomfort und Nutzbarkeit der Aussenflächen insgesamt sehr positiv. Die Süd- und Südwestlage sorgt für helle, gut besonnte Wohnräume sowie lange nutzbaren Balkon und Gartensitzplätze. In den Sommermonaten kann die intensive Besonnung zwar zu erhöhter Wärme führen, doch die offene Bebauung, die vorhandene Begrünung und der westlich gelegene, schneller verschattete Sitzplatz bieten einen guten Ausgleich und schaffen angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Auch im Winter bleibt durch die offene Quartierstruktur eine ausreichende Sonnendauer erhalten, sodass die Aussenflächen das ganze Jahr über nutzbar bleiben.

Einschätzung: Sehr guter Wohnkomfort mit hoher Aufenthaltsqualität der Aussenflächen, die sowohl im Sommer wie im Winter funktional und attraktiv bleiben.

- Einsicht / Einsehbarkeit durch Nachbarn

→ **Analyse / Einschätzung durch Arn Consulting:**

Am ist die Einsicht durch Nachbarn sehr gering. Alle Gartensitzplätze sind so angeordnet und durch Begrünung geschützt, dass eine aussergewöhnlich hohe Privatsphäre besteht. Selbst aus der direkt angrenzenden Doppelhaushälfte besteht aufgrund der um rund einen Meter tieferen Lage sowie der leichten Versetzung keine direkte Sichtachse. Durch Bepflanzung und Abstand zu weiteren Nachbargebäuden ist insbesondere im Sommer eine nahezu vollständige Abschirmung gegeben.

Einschätzung: Sehr hohe Privatsphäre, kaum Einsehbarkeit durch Nachbarbauten oder Passanten, dadurch exklusive Wohn- und Aussenqualität.

- Qualität des Landschafts- oder Stadtbilds

→ **Analyse / Einschätzung durch Arn Consulting:**

..... vereint funktionale Infrastruktur mit einem angenehm dörflichen Charakter. Das Ortsbild ist geprägt durch eine flache Topographie, niedrige und maßvoll angelegte Bauten sowie eine durchgrünte Umgebung mit Gärten, Bäumen und angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Im Westen und Nordwesten öffnen sich die Sichtachsen in Richtung Jura und Chasseral, was dem Landschaftsbild eine besondere Qualität gibt. Auch öffentliche Einrichtungen und Infrastrukturbauten fügen sich in das Ortsbild ein, ohne es optisch zu überfrachten.

Einschätzung: Harmonische Verbindung aus Siedlungsstruktur und Landschaft mit hoher Aufenthaltsqualität und attraktiver Einbettung in die umgebende Natur.

- Weitblick oder Begrenzung durch hohe Baukörper

→ **Analyse / Einschätzung durch Arn Consulting:**

Am ist der Weitblick insgesamt sehr gut, da keine hohen Baukörper die Sichtachsen einschränken. Die Quartierbebauung besteht überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern, die keine dominante Wirkung entfalten. Dadurch bleibt der Blick in die Ferne, insbesondere Richtung Jura und Chasseral, weitgehend offen.

Fazit rechtliche & strukturelle Risiken

Die rechtliche Ausgangslage des Objekts ist insgesamt solide und weitgehend konfliktfrei. Eigentumsverhältnisse sind klar geregelt, es bestehen keine Erb- oder Miteigentumskonflikte und auch keine laufenden rechtlichen Auseinandersetzungen. Klassische STWE-Risiken, wie sie in grösseren Verwaltungsgemeinschaften auftreten können, sind nicht vorhanden.

Das eingetragene Fusswegrecht ist geordnet und unproblematisch. Für die Leitungsrechte (Wasser, Strom, Glasfaser) besteht gemäss AG keine Notwendigkeit für separate Dienstbarkeiten, da die Absicherung durch die geltenden Reglemente gewährleistet ist. Als Restrisiko verbleibt einzig die praktische Abhängigkeit von bei Störungen oder Unterhaltsarbeiten. Auch die Mitbenutzung von Velo- und Containerplätzen basiert lediglich auf privatrechtlicher Vereinbarung, was eine gewisse Abhängigkeit von der Kooperationsbereitschaft der Nachbarschaft bedeutet.

Die Garage ist nicht dinglich mit dem Grundstück verbunden, sondern über einen separaten Mietvertrag geregelt. Dies ist eine gängige Konstellation, kann jedoch im Hinblick auf langfristige Planungssicherheit eine gewisse Abhängigkeit darstellen.

Baurechtlich liegt das Objekt in einer klassischen Wohnzone (W2) ohne besondere Einschränkungen. Angrenzend befindet sich eine Zone für öffentliche Nutzung (.....) sowie ein Areal mit älterer Bausubstanz. Langfristig könnten hier Verdichtungen oder Umnutzungen zu einer dichteren baulichen Situation führen. Hinweise auf auffällige Besitzerwechsel, sicherheitsrelevante Vorfälle oder mediale Belastungen bestehen nicht.

Einschätzung: Thema 3 zeigt eine insgesamt stabile rechtliche Situation ohne akute Risiken. Die verbleibenden Unsicherheiten liegen in der nur privatrechtlich geregelten Mitbenutzung gemeinsamer Infrastruktur, in der Abhängigkeit von einem externen Garagenmietvertrag sowie im möglichen Einfluss künftiger Verdichtungen auf Nachbarparzellen. Diese Punkte schmälern die rechtliche Solidität nicht grundsätzlich, sollten aber von künftigen Eigentümern im Hinblick auf Planungssicherheit und Werterhaltung mitberücksichtigt werden.

Gesamtsynthese Umfeld- & Risikoanalyse

Die vertiefte Umfeld- und Risikoanalyse zeigt ein insgesamt sehr solides Bild. Der Standort am profitiert von einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit hoher Privatsphäre und sehr guter Besonnung. Das Quartier ist durchgrünt und wirkt stabil; die Nachbarschaft präsentiert sich unauffällig und konfliktfrei.

Die Versorgungssituation ist als hervorragend zu beurteilen: Bahnhof in kurzer Distanz, Schulen und Kitas vollständig vorhanden, medizinische Angebote und Einkaufsmöglichkeiten breit verfügbar. Auch die Verkehrsanbindung ist praxisgerecht; eine direkte Nähe zu Schwerverkehr oder Industrie besteht nicht.

Umwelt- und Naturgefahren zeigen sich unproblematisch: keine Hochwasser- oder Rutschungszonen, keine Altlasten im Umfeld, keine auffälligen Sicherheitsrisiken. Einzig die erhöhte regionale Hagelgefährdung bleibt als Restrisiko bestehen – allerdings ist das Dach bereits saniert und der Versicherungsschutz bietet hier eine praktikable Absicherung.

Auf rechtlich-technischer Ebene sind gewisse Punkte zu beachten:

- **Dienstbarkeiten:** Leitungsrechte (Strom, Wasser, Telecom) sind zwar nicht im Grundbuch vermerkt, gelten gemäss jedoch als durch die geltenden Reglemente gesichert. Für Abwasser liegt zudem die Bestätigung der Gemeinde (Mail vom) vor, dass die Leitungen nach der Sanierung den Gewässerschutz-Vorgaben entsprechen und die Sanierungsaufforderung erfüllt ist. Damit besteht kein zwingender Handlungsbedarf; als Restrisiko bleibt einzig die praktische Abhängigkeit von bei Unterhalts- oder Störungsfällen.
- **Parkierung:** Es bestehen keine dinglich gesicherten Parkplätze. Die heutige Nutzungslösung ist praxistauglich, bleibt aber rechtlich unverbindlich. Eine vertragliche Prioritätsregelung könnte hier zusätzliche Planungssicherheit schaffen.
- **Langfristige Entwicklung:** In der Zone öffentlicher Nutzung (.....) bestehen theoretische Verdichtungsoptionen; aktuell jedoch ohne Handlungsbedarf.

Einschätzung durch ARN Consulting:

Aus Sicht der Umfeld- und Risikofaktoren ergibt sich ein stimmiges Chancen-Risiko-Profil. Die Rahmenbedingungen sprechen für eine langfristig tragfähige Wohnlage, die nur überschaubare „Hausaufgaben“ erfordert. Die bauliche und technische Prüfung des Gebäudes bleibt vorbehalten.