

Analyse

TRV_Rekingen

Grundstücke 4773/4774/4513/4775

Machbarkeit / Ausnützung

Zürich, 02. Oktober 2025

ÉQUITAZ | Immobilien. Anlage. Rechtsexpertise.

Toblerstrasse 80

8044 Zürich

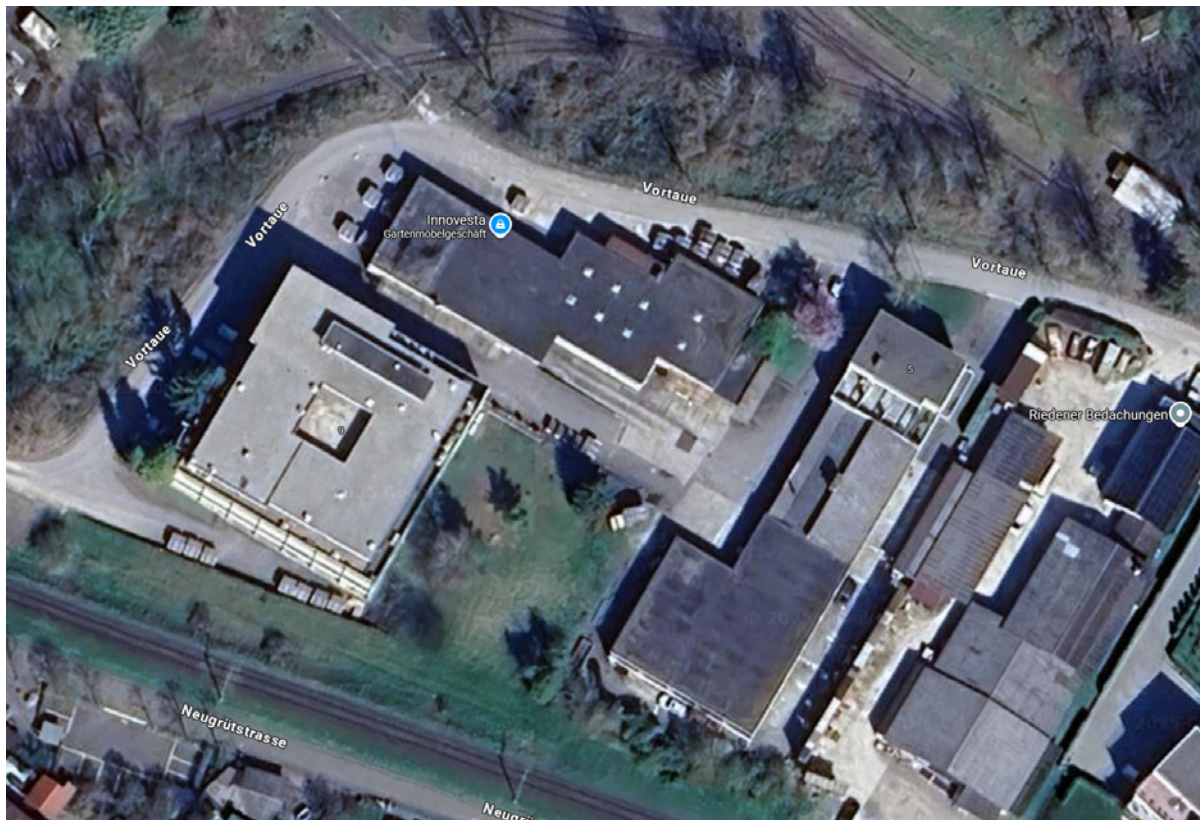
Switzerland

1 Definition des Projektes

1.1 Ausgangslage und Ziele

Das Areal in Rekingen umfasst die Parzellen 4513, 4773, 4774 und 4775 mit einer Gesamtfläche von rund 8'453 m². Die Liegenschaften liegen in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3), welche eine gemischte Nutzung vorsieht. Auf dem Areal befindet sich auf der Parzelle Nr. 4773 eine gewerblich genutztes Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 4'655 m², welche bestehen bleibt und weiterhin Erträge generiert.

Die übrigen Bestandsgebäude weisen eine veraltete Struktur auf und sollen rückgebaut werden, um Platz für eine zeitgemässe Wohnüberbauung zu schaffen. Mit dem geplanten Projekt wird die zulässige Ausnutzung des Areals optimal ausgeschöpft: vorgesehen sind insgesamt 50 Wohneinheiten in vier Neubauten mit zusätzlicher Tiefgarage. Damit bleibt der Anteil Wohnen unter 50 % der Gesamt-BGF und entspricht den Vorgaben der Bau- und Nutzungsordnung. Ziel ist die nachhaltige Entwicklung eines attraktiven, durchgrünten Wohnquartiers in Verbindung mit einem stabilen Gewerbestandort.



1 Definition des Projektes

1.2 Grundstück, Zone & Rahmenbedingungen

Grundstücksnummern	4513, 4773, 4774, 4775
Fläche	ca. 8'453 m ²
Zone	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
Nutzungsanteil	max. 50 % Wohnen, Rest Gewerbe
Gebäudehöhen	3 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss (Haus A); Haus B ohne Attika

Das Entwicklungsareal in Rekingen umfasst die Parzellen 4513, 4773, 4774 und 4775 mit einer Gesamtfläche von rund 8'453 m². Gemäss geltender Bau- und Nutzungsordnung (BNO) liegt das Areal in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3). In dieser Zone ist Wohnen bis maximal 50 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig.

Die zulässige Ausnutzung ermöglicht eine erhebliche bauliche Verdichtung. Unter Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzabstände, Gebäudehöhen und Nutzungsanteile ergibt sich eine Gesamt-BGF von ca. 9'300 m² (inkl. Attikageschosse). Davon entfallen rund 4'641 m² BGF auf Wohnen (50 Wohnungen) und 4'655 m² auf bestehende Gewerbenutzungen, die als stabiler Ertragsträger bestehen bleiben.

Konzept

- 3 Vollgeschosse + Attikageschoss pro Neubau (Haus A)
- 4 Neubauten (3 × Haus B, 1 × Haus A) mit insgesamt 50 Wohnungen unterschiedlicher Grösse
- Untergeschoss: gemeinsame Tiefgarage mit rund 70 Stellplätzen, Technik- und Kellerräumen
- Bestand: Gewerbeflächen auf Parzelle 4773 bleiben erhalten und sichern die Mischnutzung im Area
- Aussenraum: durchgrünte Umgebung mit Erschliessungswegen und Aufenthaltsflächen

Zielsetzung

- Schaffung eines attraktiven, durchgrüntes Wohnquartiers mit hoher Wohnqualität
- Optimale Ausnutzung der zulässigen 50 % Wohnen in der WA3-Zone
- Kombination von Wohn- und Gewerbenutzung zur langfristigen Sicherung stabiler Erträge
- Stärkung des Standortes Rekingen durch moderne Architektur und nachhaltige Quartierentwicklung

1 Definition des Projektes

1.3 Projektidee & Bebauungskonzept

Das Projekt sieht die Entwicklung eines modernen, gemischt genutzten Quartiers vor. Geplant sind vier Neubauten in klarer Architektur: 3 × Haus B und 1 × Haus A. Die Baukörper umfassen jeweils drei Vollgeschosse sowie ein zurückspringendes Attikageschoss bei Haus A, das für hochwertige Wohnungen mit grosszügigen Terrassen vorgesehen ist.

Die Erd- und Obergeschosse der Häuser werden mit unterschiedlichen Wohnungstypologien von 2½- bis 4½-Zimmerwohnungen belegt, wodurch ein vielfältiger Wohnungsmix entsteht. Insgesamt umfasst die Überbauung 50 Wohneinheiten.

Das Untergeschoss dient als Einstellhalle mit ca. 70 Stellplätzen sowie Keller- und Technikräumen.

Das Bestandsgebäude auf Parzelle 4773 bleibt als Gewerbenutzung erhalten und bildet gemeinsam mit den Neubauten eine funktionale Mischnutzung im Areal.

Das Bebauungskonzept nutzt die zulässige Ausnutzung der WA3-Zone optimal aus, wobei der zulässige Wohnanteil von 50 % der BGF exakt eingehalten wird. Durch die Kombination von bestehendem Gewerbe und neuen Wohngebäuden entsteht ein nachhaltiges, wirtschaftlich stabiles Projekt.

Haus A

Typologie: Kompaktes Mehrfamilienhaus

Geschosse: 3 Vollgeschosse + Attikageschoss

Wohnungen: Je 2 Wohnungen pro Regelgeschoss, 2 Attikawohnungen

Gesamt: 8 Wohneinheiten

Wohnungsgrössen:

4½ Zimmer-Wohnungen (ca. 105m²)

2½-Zimmer-Attikawohnungen (ca. 55 m²)

Haus B

Typologie: Grössere Baukörper für eine breitere Wohnungsvielfalt

Geschosse: 3 Vollgeschosse

Wohnungen: Je 4 Wohnungen pro Regelgeschoss

Gesamt: 14 Wohneinheiten

Wohnungsgrössen:

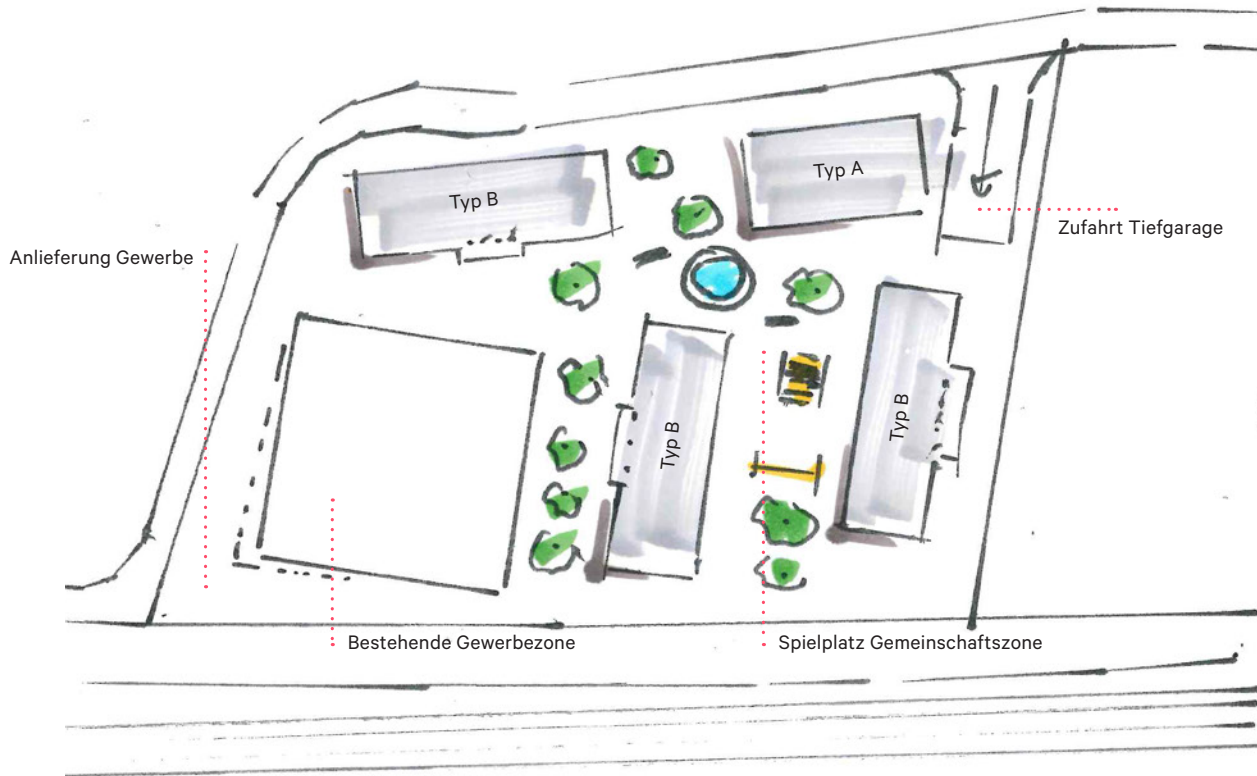
2½-Zimmer-Wohnungen (ca. 55 m²)

3½-Zimmer-Attikawohnungen (ca. 80 m²)

Besonderheit:

Vielfalt an Wohnungsgrössen für unterschiedliche Zielgruppen, wirtschaftlich effiziente Grundrissorganisation.

1 Definition des Projektes



1.4 Flächenübersicht

Nutzung	BGF (m ²)	Bemerkungen
Wohnen (Neubauten)	4'641	50 Wohnungen, NWF 3'900 m ² , Faktor 1.19
Gewerbe (Bestand)	4'655	bestehendes Gewerbegebäude auf Parzelle 4773
Tiefgarage / UG	4'000	ca. 70 Einstellplätze, Technik- und Kellerräume
Total BGF	9'296	Wohnen 49.9 %, Gewerbe 50.1 %

1.5 Kostenstruktur nach BKP

BKP	Position	Kosten (CHF)
0	Grundstück	5.9 Mio.
1	Rückbau Altbestand	0.9 Mio.
1	Sanierung Gewerbe Bestand	0.6 Mio.
2	Neubau Wohnen (4'641 × 3'200)	14.9 Mio.
3	Tiefgarage (4'000 × 1'200)	4.8 Mio.
5	Reserve / Nebenkosten	1.0 Mio.
	Total Investition	28.1 Mio.

1 Definition des Projektes

1.6 Mietpreise & Marktumfeld

Wohnungstyp	Mietpreis (Netto/Monat)	Bemerkungen
2½-Zimmer	1'350 – 1'550 CHF	55 m ² , ca. 12 Einheiten
3½-Zimmer	1'500 – 1'650 CHF	80 m ² , ca. 30 Einheiten
4½-Zimmer	1'850 – 2'050 CHF	105 m ² , ca. 8 Einheiten
Tiefgarage	120 CHF/Platz	70 Stellplätze

Daraus ergibt sich für die geplanten 50 Wohnungen ein jährlicher Netto-Mietertrag von rund 0,897 Mio. CHF, zuzüglich ca. 100'800 CHF aus der Tiefgarage und 200'000 CHF aus dem bestehenden Gewerbe.

Marktumfeld

Rekingen profitiert von seiner guten Erreichbarkeit im unteren Aaretal sowie der Nähe zu Koblenz, Bad Zurzach und Waldshut (DE). Die Nachfrage nach mittelgrossen, preislich moderaten Wohnungen ist stabil, insbesondere für 2½, 3½- und 4½-Zimmer-Einheiten, die sowohl von Familien als auch von Berufspendlern nachgefragt werden.

Jüngste Überbauungen am Weiherweg in Rekingen zeigt, dass vergleichbare Neubauprojekte erfolgreich am Markt platziert werden können. Mit einem durchschnittlichen Mietniveau im mittleren Preissegment positioniert sich das Projekt wettbewerbsfähig und ergänzt das bestehende Angebot.

1.7 Rendite-Kalkulation (Brutto)

Gesamtinvestition	28.1 Mio. CHF
Jährliche Mieterträge (Wohnungen)	0.897 Mio. CHF (3'900 m ² × 230 CHF/m ² /Jahr)
Jährliche Mieterträge (TG)	0.101 Mio. CHF
Jährliche Mieterträge (Gewerbe)	0.200 Mio. CHF
Gesamtertrag p.a.	1.198 Mio. CHF
Bruttorendite: 4.27 %	

1 Definition des Projektes



Systematische Ansicht

1 Definition des Projektes

1.8 Zusammenfassung & Empfehlung

Das Projektareal in Rekingen bietet durch seine Lage in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) ein hohes Entwicklungspotenzial. Mit der geplanten Bebauung von 3 × Haus B und 1 × Haus A entsteht ein modernes Wohnquartier mit 50 attraktiven Wohnungen, ergänzt durch die bestehende Gewerbenutzung auf Parzelle 4773.

Die Überbauung nutzt die zulässige 50%-Regelung für Wohnen optimal aus und kombiniert diese mit stabilen Gewerbeerträgen. Durch die klare städtebauliche Struktur mit 3 Vollgeschossen und einem Attikageschoss bei Haus A, die Tiefgarage mit ca. 70 Stellplätzen sowie grosszügige Grün- und Aufenthaltsflächen entsteht ein nachhaltiges, marktfähiges Projekt.

Wesentliche Kennzahlen

Gesamtinvestition	28.1 Mio. CHF
Jährliche Mieterträge (Wohnungen)	0,89 Mio. CHF
Jährliche Mieterträge (TG)	0.10 Mio. CHF
Jährliche Mieterträge (Gewerbe)	0.20 Mio. CHF
Bruttorendite: 4.27 %	
Wohnungen: 50 Einheiten (2½–4½ Zi.)	
Gewerbe Bestand: ca. 4'655 m², stabiler Ertrag ca. 200'000 CHF p.a.	

Empfehlung

Umsetzung des Projekts in der geplanten Dimension ist wirtschaftlich attraktiv und entspricht den gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Langfristiges Halten sichert stabile Erträge durch die Kombination aus Wohnen und Gewerbe.

Option Exit / Verkauf zeigt ein Potenzial von ca. +1.5 Mio. CHF gegenüber Investitionskosten.

Perspektivisch kann in Abstimmung mit der Gemeinde eine Erhöhung der Ausnutzung (Höherer Wohnanteil) geprüft werden, um das Entwicklungspotenzial weiter zu steigern.

Fazit

Das Projekt Rekingen stellt eine zukunftsorientierte, renditestarke Investition dar und bietet sowohl im Miet- als auch im Verkaufsmodell überzeugende Perspektiven

Hinweis

Diese Studie stellt eine Erstschätzung dar und ist im weiteren Verlauf zu validieren (Kostenplanung, Marktprüfung, Baurecht).

1 Definition des Projektes

1.9 Stundenansätze

Stunden- und Tagessätze in CHF	Stundensatz	Tagessatz
Senior Consultant	250.–	2 000.–
Geschäftsleitung	200.–	1 600.–
Client Director	180.–	1 400.–
Senior Designer / Senior Interior Architect	150.–	1 200.–
Designer / Planer CAD	110.–	900.–
Senior Projektmanager	160.–	1 200.–
Projektmanager	140.–	1 100.–
Bauleiter	140.–	1 100.–
Administration	90.–	700.–
Praktikant / Lernende	60.–	450.–
Externe MA auf Projektbasis	140.–	1 100.–

1 Definition des Projektes

1.10 Projektteam

Der Auftragnehmer verfügt über folgendes ausgebildetes Fachpersonal (Kernteam):

Mint Architecture



Peter Roth

CEO / Partner



Katharina Mayr

Head Design & Consulting

1.11 Qualitätstandards

- Sämtliche Prozesse werden laufend in Bezug auf Qualitätssicherung nach einer Checkliste geprüft und nötigenfalls nachgebessert
- Die Stellvertretung wird durch laufende interne Update-Meetings im Umsetzungsteam garantiert
- Das Kostenreporting wird laufend aktualisiert und dem Auftraggeber zugestellt
- Das Reporting über den Bauverlauf wird an den vierzehntäglichen Jourfix dem Auftraggeber und den Architekten zur Verfügung gestellt
- Allfällige, nicht im Vertrag enthaltene Mehrleistungen durch Mint Architecture, werden vorgängig mit der Projektleitung besprochen, kalkuliert und durch den Auftraggeber freigegeben

2 Kontakte

2.1 Kontakte

ÉQUITAZ I Immobilien. Anlage. Rechtsexpetise.

Toblerstrasse 80
8044 Zürich
Switzerland

Mint Architecture AG

Förrlibuckstrasse 150
CH-8005 Zürich
T +41 44 233 34 00

Peter Roth

Partner / CEO / Client Director
T +41 44 233 34 02
M +41 76 588 40 21
p.roth@mint-architecture.ch

2.2 Unterschriften



Zürich, 02.10.2025

Peter Roth
Mint Architecture AG

2.3 Haftungsausschluss

Die vorliegenden Angaben und Berechnungen basieren auf aktuellen Planungsgrundlagen, öffentlich zugänglichen Informationen sowie internen Annahmen und dienen ausschliesslich der unverbindlichen Orientierung. Alle Flächen, Kosten- und Ertragswerte stellen Schätzungen dar und können je nach Detailplanung, behördlichen Auflagen, Markt- und Kostenentwicklung abweichen.

Dieses Dokument ersetzt keine verbindliche Kostenplanung (BKP), keine baurechtliche Prüfung und keine Marktwertschätzung durch unabhängige Experten.

Es wird keine Gewährleistung oder Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Inhalte übernommen.

Entscheidungen im Zusammenhang mit Investitionen oder der weiteren Projektentwicklung sind auf Basis detaillierter Gutachten, Verträge und verbindlicher Kostenvoranschläge zu treffen.

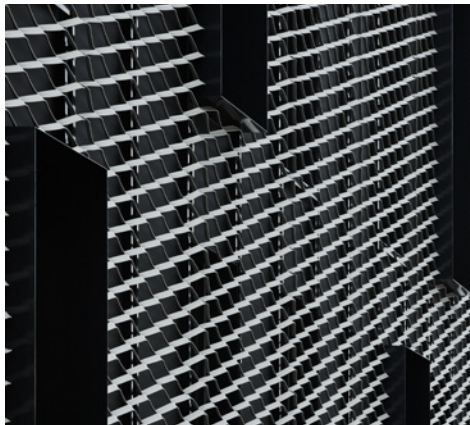
3 Mint Architecture

3.1 Facts & Figures



Gesellschaftsform	Aktiengesellschaft
Aktionäre	ATP Planungs- und Beteiligungs AG, Peter Roth,
Gründungsjahr	1996
Aktienkapital	CHF 1 050 000.–
Bauvolumen	> 100 Millionen
Aufträge	200 Jobs jährlich
Mitarbeiter/innen	70 (Total ATP Gruppe ca. 1'000 Mitarbeiter)
Kompetenzen	Strategieberatung Immobilien, konzeptionelles Design, Entwurfsplanung, Planung, Ausschreibung, Ausführung

Gewerbehaus Bioggio



Gewerbehaus Bioggio – Bioggio

Shopping Center / Public Spaces

Auftrag: Neupositionierung Shopping Center, Analyse
Gebäudestruktur, Konzeption und Design Fassadengestaltung, gestalterische Projektleitung

Raiffeisen



Raiffeisen

Workplace

Auftrag: Ersatzneubau SNBS Standard

Standort: Wettingen, CH

Auftraggeber: Raiffeisen

Shoppingcenter INSIDE



Shoppingcenter INSIDE

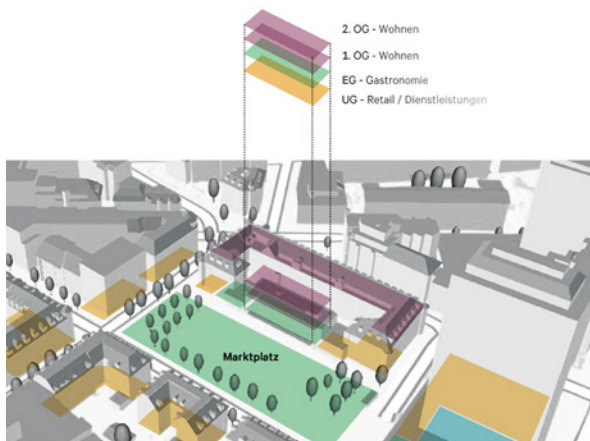
Workplace

Auftrag: Repositionierung und Revitalisierung des Einkaufszentrums

Standort: Volketswil, CH

Auftraggeber: Imofin AG

SPA Swiss Prime Anlagestiftung



SPA Swiss Prime Anlagestiftung

Workplace

Auftrag: Um- und Neunutzung einer veralteten Immobilie

Standort: Zürich, CH

Auftraggeber: SPA Swiss Prime Anlagestiftung

Basler Kantonalbank Hauptsitz



Basler Kantonalbank Hauptsitz

Workplace

Auftrag: Gesamtanierung Geschäftshaus (inkl. Fassade),
Innenausbau und Neugestaltung der Arbeitswelten

Standort: Basel, CH

Auftraggeber: Basler Kantonalbank

love
this
place

MINT ARCHITECTURE