

HOLZBAU AG

weil Holz sinnlich ist ...

VERKAUFSDOKUMENTATION

Gewerbeliegenschaft in Braunwald/GL



**Holzbau AG Braunwald
Gewerbegebäude mit Werkstatt,
Lager, Büro und Umschwung
Bätschenstrasse 4
8784 Braunwald GL**

Beschrieb

Die Gewerbeliegenschaft befindet sich im autofreien Ferienort Braunwald auf 1300 m ü. M., (www.braunwald.ch), welcher zur Ortsgemeinde Glarus Süd im Glarnerland gehört. Das Gebäude gehört der Holzbau AG Braunwald, welche seit über 60 Jahren im Gebäude einen Holzbaubetrieb führt. Mangels Nachfolgelösung wird der operative Betrieb in den nächsten 2-3 Jahren eingestellt, weshalb das Gebäude zum Verkauf steht.

Derzeit sind noch weitere Firmen im Gebäude eingemietet, so z.B. ein Snowboardhersteller. Weiter wird Lagerfläche an diverse Hotels und Firmen vermietet. Der Bedarf an Lagerflächen aber auch für Werkstattflächen ist in Braunwald je länger je mehr gegeben. Es gibt keine weiteren Gebäude in dieser Grössenordnung in Braunwald. Das zweistöckige Gebäude befindet sich in der Gewerbezone und wurde 1961 erbaut, in den Jahren 1981/1982 erweitert und in den heutigen Zustand umgebaut und saniert. Im Jahr 2015 wurde der Boden in der Produktionshalle saniert und im 2019 wurden die elektrischen Anlagen komplett erneuert. Im Jahr 2021 wurde die WC-Anlage erneuert. Ansonsten ist das Gebäude mehrheitlich im Zustand aus dem Jahr der grossen Sanierung (1981/82). Das Gebäude wurde in Mischbauweise erstellt, die Grundmauern im UG sowie die Decke UG/EG sind betoniert, der aufgehende Gebäudeteil ist aus einer Holzkonstruktion mit einzelnen Stahlkomponenten. Das Satteldach am Hauptbau ist mit Eternitschiefer eingedeckt, das Pultdach auf dem westlichen Anbau ist mit Wellblech eingedeckt. Die Fassade ist gemischt, mehrheitlich trägt sie eine Holzschalung, der sichtbare Bereich im UG ist nicht verkleidet (Beton sichtbar), eine kleine Teilfläche an der Südfassade ist mit einem lichtdurchlässigen Kunststoff verkleidet. Das ganze Gebäude ist in gutem Zustand, es stehen keine zwingenden und nicht aufschiebbaren Investitionen an. Die Mehrheit der Umgebungsflächen sind unverdichtet (Wiese und Schotter), der Vorplatz auf der Westseite ist asphaltiert und kann als Umschlagplatz genutzt werden. Sowohl im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss ist eine Kranbahn vorhanden. Im übrigen hat das Gebäude eine sehr sonnige Lage und eine unverbaubare sehr attraktive Fernsicht in die Glarner Alpen mit Blick zum Ortstock und zum Tödi.

Im Rahmen des neuen Zonenplans in Glarus Süd laufen erste Gespräche mit der Gemeinde das Gebäude unter Umständen einer Mischzone zuzuteilen, um künftig flexiblere und erweiterte multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Derzeit wäre einzig der Einbau einer sogenannten Betreiber/Hauswartwohnung erlaubt. Es sind noch keine konkreten Projekte vorhanden. Angedacht sind nebst Raum für Gewerbe aber auch Unterbringungslösungen für Hotelpersonal etc. Selbst für Theater- und Musikanlässe wäre das Gebäude geeignet. Diese fanden in der Vergangenheit schon statt.

Derzeit wird das Gebäude mit einer Holzschnitzelheizung beheizt. Das Gebäude wäre aber auch hervorragend geeignet um grossflächig alternative Heizungssysteme (Solar/Photovoltaik) für den gesuchten Winterstrom anzubringen sowie eine grössere Holzschnitzelheizung allenfalls für Verbundlösungen (Fernwärme), zu installieren. Dies könnte insofern interessant werden, da ein Grossteil der Hotels und Ferienhäuser derzeit noch mit alten Ölheizungen beheizt werden und diese gemäss kantonalem Energiegesetz nicht mehr ersetzt werden dürfen. Diesbezüglich besteht bereits ein ausführungsfähiges Vorprojekt. Eine Baubewilligung für Fernwärme-Leitungen bis zum Märchenhotel ist z.B. vorhanden und noch bis November 2024 gültig.

Das Gebäude befindet sich derzeit noch in der roten Gefahrenzone. Die Glarner Landsgemeinde 2021 hat einer höheren Beteiligung des Kantons für die geplante Umsetzung des Entwässerungstollens Braunwald zugestimmt, so dass mit dem Bau des Entwässerungstollens demnächst begonnen werden kann. Es wird erwartet, dass nach

Vollendung des Projekts das Grundstück in die gelbe Gefahrenzone zurückgestuft werden kann (Hinweiszone). Infos auf www.geologiebraunwald.ch.

Die Zufahrt zur Liegenschaft ist innerhalb von Braunwald uneingeschränkt möglich, sie führt ab der Dorfstrasse über die Bättschenstrasse auf asphaltierten Flächen bis zur Liegenschaft. Das Dorf Braunwald ist aber grundsätzlich autofrei und es kann nur mit der Braunwaldbahn erreicht werden, eine Zufahrtsstrasse vom Tal bis nach Braunwald existiert nicht. Sämtliche Transporte vom Tal her erfolgen mit der Braunwaldbahn oder per Helikopter.

Auf der Westseite der Parzelle und teilweise im gedeckten Bereich des Gebäudes sind befestigte Flächen (Asphalt), welche zur Parkierung mehrerer Fahrzeuge genutzt werden können. Die Liegenschaft befindet sich im unteren Bereich und am östlichen Rand im Dorf Braunwald und ist Teil eines kleinen Gewerbegebietes (in unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere kleinere Gewerbebauten). Es ist daher mit keinerlei Immissionskonflikten zu rechnen.

Einige Zahlen

Grundstücksfläche:	1'646 m ² Die Parzelle umfasst eine Gesamtfläche von 1646m ² , wobei das Gebäude ungefähr 831m ² und somit rund 50.5% der Grundfläche bedeckt, 83m ² (bzw. 5.1%) sind befestigte Umgebungsflächen (Asphalt und Schotter), die restlichen 732m ² (bzw. 44.4%) sind unbefestigte Flächen (Wiesen und Wald). Die Parzelle ist mit dem aktuellen Bauvolumen gut ausgenutzt.
Rauminhalt SIA 116	6'005 m ³
Mögliche Flächen für Solar-/Photovoltaik Panels	Fassaden: ca. 300 m ² Dach: ca. 850 m ²
Gebäudevers.-Wert	CHF 2'685'000 (gem. Police v. 25.8.23)
Bruttoertrag p.a.	ca. CHF 62'000 (inkl. derzeitige Eigenmiete)
Preisvorstellung:	CHF 1'150'000

Die gute Lage und der auch in den Wintermonaten einfache Zugang innerhalb des Dorfes sowie die diversen Nutzungsmöglichkeiten machen das Gebäude vielseitig nutzbar.

Beilagen:	- Bilddokumentation - Auszug GeoViewer GL - Police Gebäudeversicherung - Aktueller Grundbuchauszug
-----------	---

Braunwald, im März 2024

Bilddokumentation

Holzbau AG Braunwald, CH 8784 Braunwald GL



Werkstatt im EG



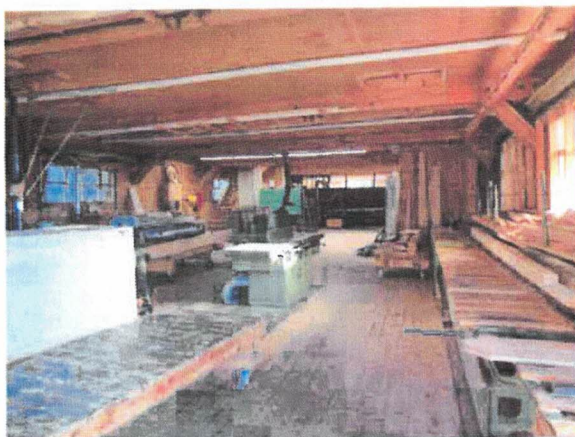
Werkstatt im UG



Werkstatt/Spedition im EG



Büro im OG



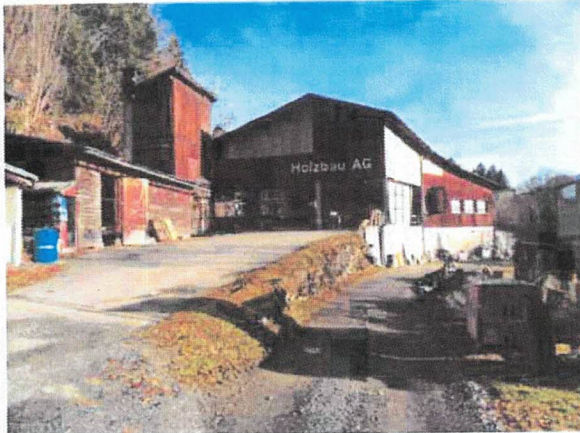
Werkstatt im EG



Lager im OG

Bilddokumentation

Holzbau AG Braunwald, CH 8784 Braunwald GL



Ansicht von Süd/Westen



Ansicht von Norden



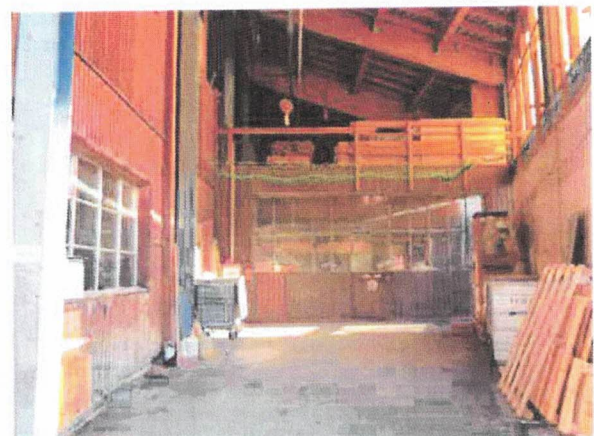
Ansicht von Süden



Ansicht der Nord-/Westfassade



Ansicht von Süd/Osten



Gedeckter Vorplatz auf der Süd-/Westseite

Auszug GeoViewer GL

Parzelle Nr. 426, Grundbuch Braunwald / LB-Nr. 807
Bätschenstrasse 4, 8784 Braunwald GL



Holzbau AG
Zimmerei/Schreinerei
Bätschenstrasse 4
8784 Braunwald

Police Gebäudeversicherung Feuer/Elementar

Police Nr. 107335/5

Bezeichnung: Zimmerei, Bätschenstrasse 4, Braunwald
Gültig ab: 25.08.2023

Vertragsdetails	Art	m3	Summe	Tarif	Prämie
Holzbearbeitung LB Nr. 250-00807 / Parzelle 426 EGID 2387283 Altersentwertung: 35 % Elementarschaden: Selbstbehalt 10% / Fr. 200-2'000	Neuwert	6'005	2'685'000	0.5200	1'396.20
Total Prämie					1'396.20
Eidg. Stempelabgabe					69.80
Brandschutzabgabe			2'685'000	0.1500	402.75
Total, jährlich fällig am 01.01.					1'868.75

Versicherungsbestimmungen:

- Bestimmungen für die Gebäudeversicherung Feuer/Elementar

Berechnungsgrundlage: SIA-Norm 116

Diese Police ersetzt die bisherige Police Nr. 107335/4

Glarus, 29.08.2023



Grundbuchauszug

Grundbuch Braunwald, Gemeinde Glarus Süd

Liegenschaft Nr. 426

Plan Nr. P03, Bättschen
Gesamtfläche 1'646 m²
Gebäude, Bättschenstrasse 4
Strasse, Weg, Hausumschwung

Hinweis auf Artikel 20 Grundbuchverordnung

Die Angaben der Grundstücksbeschreibung haben keine Grundbuchwirkung.

Eigentümer

Holzbau AG Braunwald, HR-Nr. CH-160.3.003.053-6, mit Sitz in Glarus Süd, Bättschenstrasse 4,
8784 Braunwald

Erwerbstitel

Kauf 10.06.1961 Beleg 707

Anmerkungen

ID 912
Zugehör für Holzbearbeitungsbetrieb Betrag: Fr. 345'000.--
27.10.1982 Beleg 2222

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19610707

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 286
10.06.1961 Beleg 707

ID 19731037

Last: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung
zugunsten Gemeinde Glarus Süd, UID CHE-115.080.994
27.06.1973 Beleg 1037
03.01.2011 Beleg 6

ID 19801787

Recht: Näherbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 68, 286
08.08.1980 Beleg 1787

ID 19822565

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 68, 286, 818
13.12.1982 Beleg 2565

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 500'000.--

Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 1987.0109

Faustpfandgläubiger: Glarner Kantonalbank (spezialgesetzliche AG), UID CHE-108.954.719, mit Sitz in Glarus

Höchstzinsfuss 8.00 %

14.01.1987 Beleg 109

09.04.2001 Beleg 430 GR

Pfandstelle 2

Fr. 200'000.--

Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 1982.2223

Faustpfandgläubiger: Glarner Kantonalbank (spezialgesetzliche AG), UID CHE-108.954.719, mit Sitz in Glarus

Höchstzinsfuss 8.00 %

27.10.1982 Beleg 2223

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung

Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

8750 Glarus, 12.03.2024/Auszug Nr. 925

Grundbuchamt des Kantons Glarus
Der Grundbuchverwalter

Söhnke Faden

