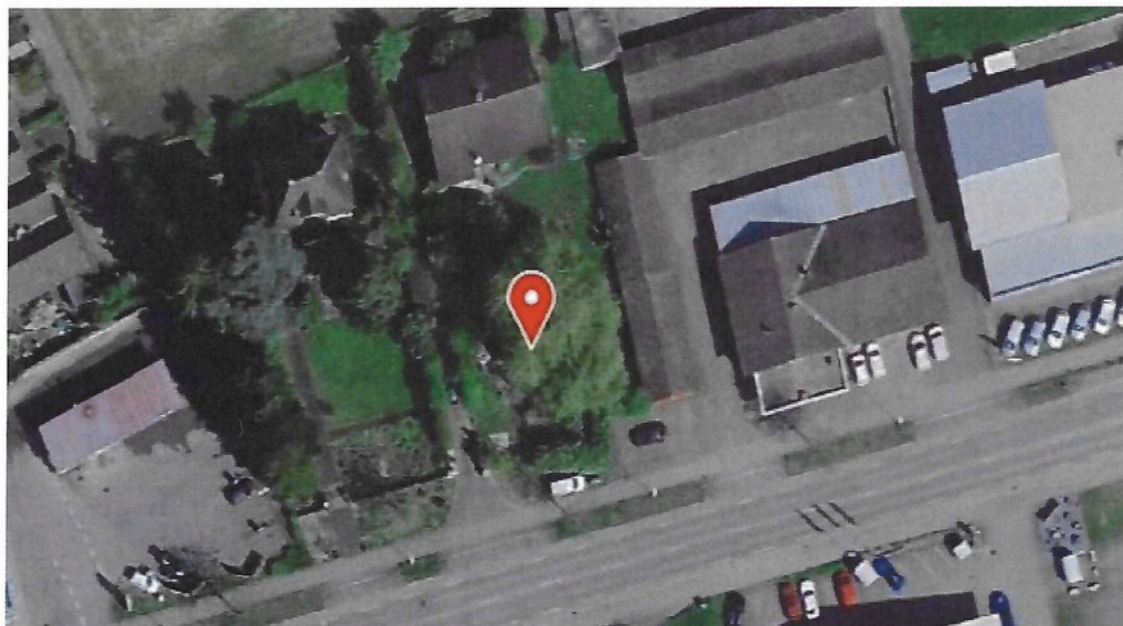

Bauland
«Wissbächli»
2540 Grenchen, SO

Bewertung per Februar 2026



INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Auftrag
 - 2 Unterlagen
 - 3 Zur Bearbeitung
 - 4 Grundsätzliches zum Wertmässigen
 - 5 Kurzbeschrieb
 - 6 Bewertung
- Verkehrswert

1. Auftrag

Die Bourquin Immo Consulting GmbH, 3704 Krattigen BE, hat den Auftrag, das Grundstück Nr. 10405 „Wissbächli“ im Ausmass von 1'081 m² in 2540 Grenchen SO, zu bewerten.

Im Grundbuch eingetragene Eigentümerin ist die Fit Haus AG, mit Sitz in Grenchen.

Gesucht ist der Verkehrswert per Februar 2026 im Sinne einer aktuellen Verkaufserlösprognose.

2. Unterlagen

Für die Bearbeitung des Auftrages sind uns folgende Unterlagen und Angaben zur Verfügung gestanden:

- Katasterkopie 1:500
- Grundbuchauszug vom 14.02.2026
- Projektstudien über das Grundstück
- Baureglement
- Verschiedene Angaben seitens Baubehörden, Grundbuchamt, Geometer und Gebäudeversicherung

Der Augenschein ist am 10. Februar 2026 vorgenommen worden.

Die zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben erlauben in ihrer Gesamtheit eine fundierte Wertbeurteilung.

3. Zur Bearbeitung

Im Rahmen dieser Bewertung sind folgende Arbeitsschritte vorgenommen worden:

- Durchsicht und Studium der Liegenschaftsakten
- Aktualisierung und Ergänzung der Unterlagen und Informationen
- Durchführung eines Augenscheins mit Besprechung der Zusammenhänge etc.

- Umfassende Wertüberlegungen, Harmonisierung des Schätzungsergebnisses, Plausibilitätstests und Kennzahlenvergleiche etc.
- Zuhilfenahme und Einsichtnahme in Akten aus anderen Mandatsbearbeitungen unsererseits in Grenchen
- Rückfragen soweit erforderlich

4. Grundsätzliches zum Wertmässigen

Der Wert eines Grundstückes ist insbesondere abhängig vom Mass der möglichen Nutzung, den Baugrundverhältnissen und der Lagequalität.

Im vorliegenden Fall basieren die Landwertüberlegungen auf einer künftigen spezifischen Nutzung mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten.

Es handelt sich um eine zentrumsnahe Lage mit einer gemischt genutzten Umgebung Wohnen/Gewerbe.

Bei der Bewertung von unüberbauten Grundstücken, ist der mutmasslichen Dauer bis zur Realisierbarkeit eines Neubaus nachzugehen. Es ist grundsätzlich abzuklären, ob aufgrund allfälliger baurechtlicher Hindernisse ein Realisierungsaufschub zu berücksichtigen sei, und/oder ob aufgrund der Grundstückgrösse eine marktfähige Etappierung angebracht sei. Auch der Erschliessungsgrad eines Grundstückes ist stets zu berücksichtigen. Für die Arbeitszone hat die Gemeinde Grenchen keine maximale Ausnutzungsziffer definiert. Wir gehen im Sinne von einer Mindestannahme von einer Ausnutzungsziffer von 1.0 aus. Es kann ein Nutzungstransfer zwischen der maximalen Überbauungsziffer gemacht werden. Diese ergibt sich anhand der Grünflächenziffer und der Bauklasse (Grundstückfläche abzüglich Mindestgrünfläche (0,4) multipliziert mit der Anzahl zulässiger Geschosse). Selbst ohne Nutzungstransfer zwischen den beiden benachbarten Grundstücken, wäre auf dem neuen Grundstück Nr. 10405 mit einer Fläche von 1'081 m² eine maximale Überbauungsziffer von 2'594,4 m² denkbar (1'081 m² - 0.4 GZ = 648,6 m² x 4 Geschosse). Das bedeutet, selbst ohne Nutzungsziffertransfer könnte die 50/50 Regel eingehalten werden. Dies würde von der Baukommission geprüft. Maximale Über-

bauungsziffer 2'594,4 m² davon jeweils max. 50% Gewerbe (1'297,2 m²). Die für ein vorhandenes Bauprojekt angenommenen 874 m² Gewerbe und 532 m² Wohnen, würde weit darunter liegen. Die genaue Anzahl zulässigen Wohnraums hängt vom jeweiligen Projekt bzw. der zu dem Zeitpunkt geltender maximalen Überbauungsziffer.

5. Kurzbeschreibung

Im Grundsatz handelt es sich um ein quadratisches Baugrundstück an zentraler, verkehrsmässig frequentierter Lage. Das Grundstück ist abgesehen von der Garage Versicherungs-Nr. 119 frei von Bauten. Aufgrund des künftigen Neubauvorhabens auf der zur Diskussion stehenden Parzelle mit vorgesehenem Abriss dieser Bauten, wird von einer wertmässigen Quantifizierung abgesehen.

Das Grundstück befindet sich in der Arbeitszone. Der Wohnanteil (Bruttogeschossfläche) beträgt dabei maximal 50%. Aufgrund der vorgenommenen Abparzellierung ist für sämtliche künftige Bauvorhaben der Wohnanteil im Verhältnis wieder unter Einhaltung der Zonenvorschriften auszugleichen.

6. Bewertung

Verkehrswert

Die aktuell auf dem zu bewertenden Grundstück bestehende Garage Solothurnstrasse Nr. 119, wird wertmässig nicht mehr berücksichtigt, da diese Garage mit der geplanten Neuüberbauung abgerissen werden soll. Unsere Betrachtung ist vollumfänglich diejenige einer künftigen Neunutzung. Baurechtliche Hindernisse sind nach unseren Informationen keine vorhanden. Aufgrund der Abparzellierung muss aber der Wohnanteil im Verhältnis wieder eingehalten werden.

Mit einer Fläche von 1'081 m² braucht es keine angemessene Etappierung.

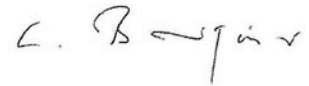
Wir schätzen den Verkehrswert des Baulandes „Wissbächli“ in 2540 Grenchen SO per Februar 2026 wie folgt:

Landwert erschlossen
Realisierungsaufschub

Diskontierungszinssatz
Zustandswert des Baulandes

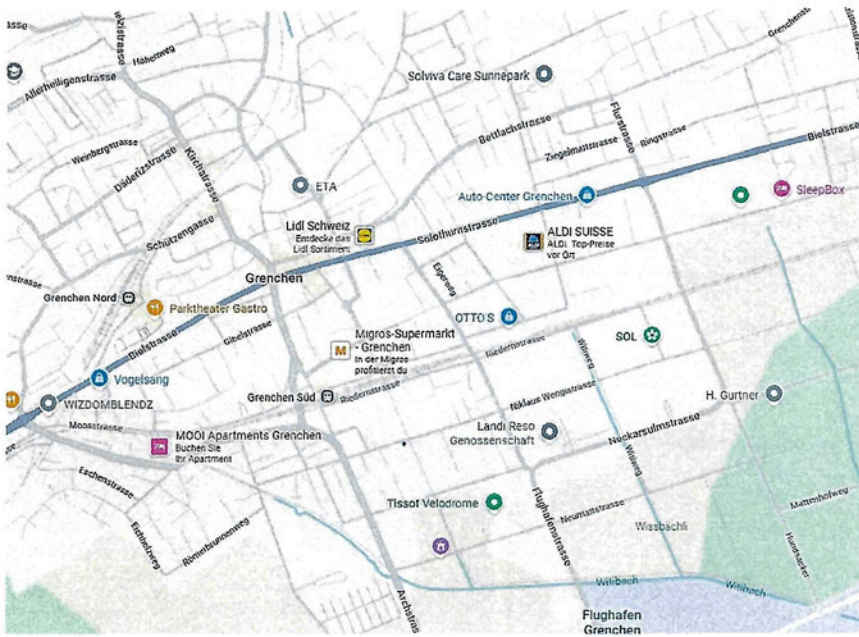
Krattigen, 17.02.2026

Clemens Bourquin

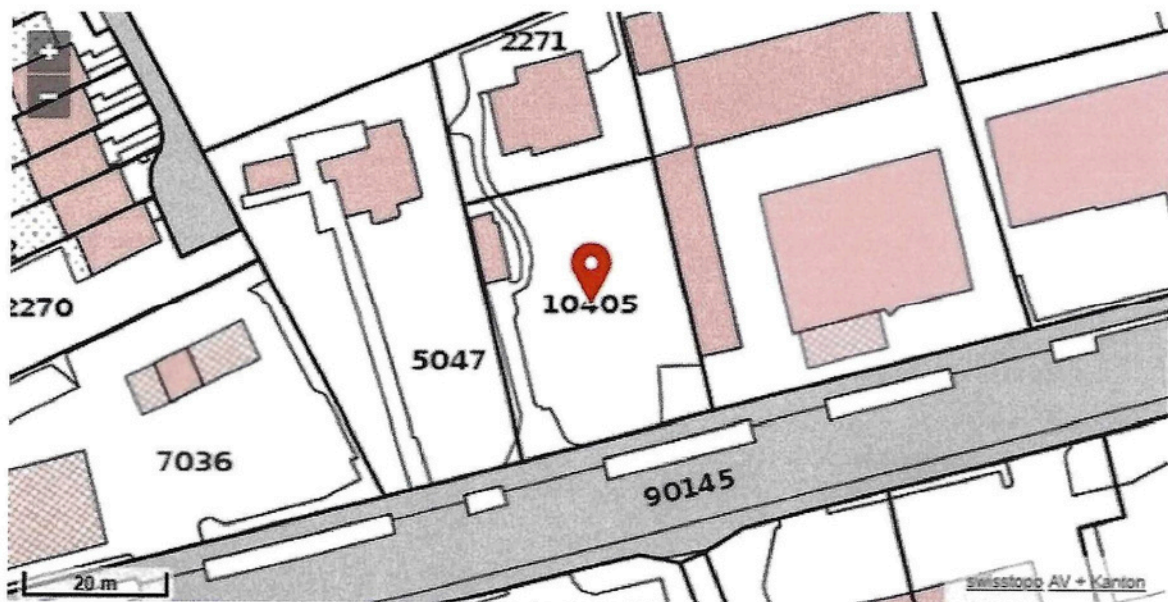


Eidg. Dipl.
Immobilienverwalter/
Treuhandler/Schätzer

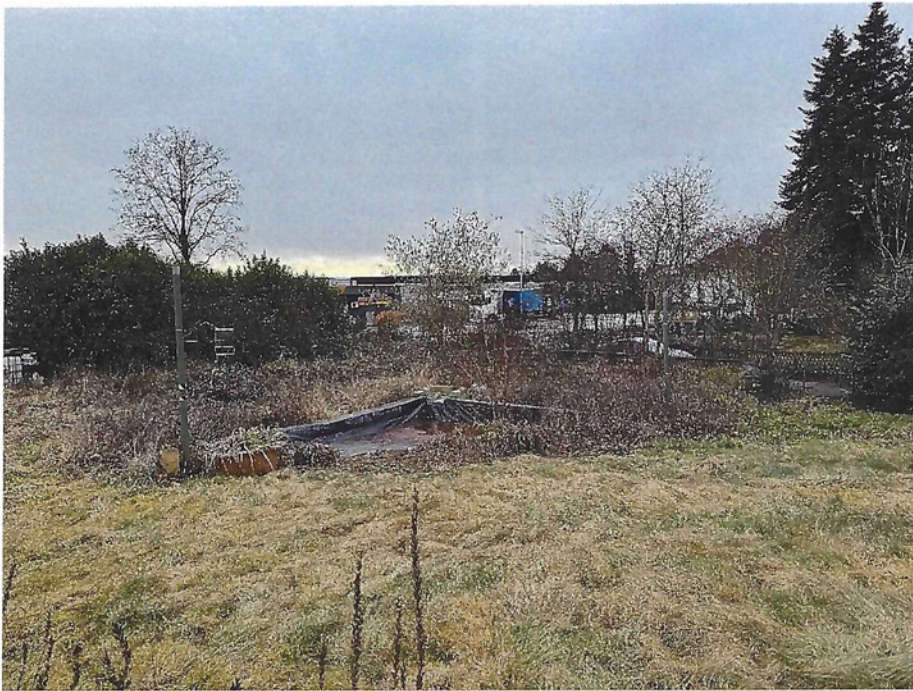
Ortsplan



Situationsplan



Fotos



Grundbuchauszug

IIIIII KANTON **solothurn**

Amtschreiberei Grenchen-Bettlach

Grundbuchamt
Postfach
Marktplatz 22
2540 Grenchen
Telefon 032 654 55 10

Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Grenchen	10405	Liegenschaft	Nein

GRUNDBUCHAMT GRENCHEN-BETTLACH

Grenchen, 16. Februar 2026

fasgrbeu



i.v. M. Reber

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Grenchen / 10405

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: Grenchen
Grundstück-Nr.: 10405
E-GRID: CH841230778942

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Wissbächli
Plan-Nr.*:
Fläche*: 1'081 m²
Gebäude*:
Katasterwert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum, ID 004-2026/000106
Fit Haus AG, Grenchen (UID: CHE-452.382.604)

26.02.2025 004-K 2025/31 Kauf
06.02.2026 004-K 2025/223 Parzellierung

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

11.12.1968 004-K 143	(L) Grenzbaurecht ID.004-1000/005992 z.G. LIG Grenchen/2272
11.12.1968 004-K 143	(R) Grenzbaurecht ID.004-1000/005993 z.L. LIG Grenchen/2272
06.02.2026 004-K 2025/223	(L) Wegrecht ID.004-2026/000035 z.G. LIG Grenchen/2271

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

06.02.2026 004-K 2025/223	1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 830'000.00, Max. 10%, ID.004-2021/000233, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Fit Haus AG, Grenchen (UID: CHE-452.382.604)
---------------------------	---

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 11. Februar 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 14. Februar 2026:	keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Grenchen / 10405

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Rechtsgründen