

Verkaufsdokumentation

Stöckli Worbstrasse 104

Worbstrasse 104, 3074 Muri bei Bern



Eigentümerin:

Gemeinde Muri BE
Thunstrasse 74
3074 Muri bei Bern

Haaf & Haemmig Architekten AG
Seftigenstrasse 16 • 3007 Bern

13. Dezember 2019

T +41 31 390 40 40 • F +41 31 390 40 41
info@haafhaemmig.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Projektbeschrieb	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Die Gemeinde Muri bei Bern	3
1.3	Lage und Verkehrsanbindung	4
1.4	Grundstück	4
1.5	Erschliessung und Versorgung	4
1.6	Zustandsanalyse	5
1.7	Sanierungskonzept	5
1.8	Baureglement und Zonenplan	6
1.9	Denkmalschutz	9
2.	Kostenschätzung	10
2.1	Kostenschätzung nach Baukostenplan +/- 20 %	10
2.2	Grundmengen nach SIA 416	11
2.3	Kennwerte Gebäudekosten	11
2.4	Abgrenzungen	11
3.	Pläne M. 1:100	12
3.1	Untergeschoss	12
3.2	Erdgeschoss	13
3.3	Obergeschoss	14
3.4	Fassade Nord-Ost	15
4.	Fotos	16

Verkaufsdokumentation Worbstrasse 104 Muri bei Bern

1. Projektbeschreibung

1.1 Ausgangslage

Das Gebäude an der Worbstrasse 104 stammt aus dem 18. Jahrhundert und bildet zusammen mit dem Haus Worbstrasse 108 eine historische Eingangspforte zum Gehöft, das ehemals Scheuermatt genannt wurde. Die beiden Liegenschaften stehen auf der gemeinsamen Parzelle Nr. 3233. Die Wohnungen werden nicht mehr genutzt. Der Elektroanschluss wurde abgehängt, die Wasserleitung verschlossen und die Wasserzähler demontiert.

1.2 Die Gemeinde Muri bei Bern

Die Gemeinde Muri bei Bern (ca. 13'000 Einwohner) ist für ihre hohe Lebensqualität und ihren niedrigen Steuerfuss in der Region bekannt. Es besteht ein reichhaltiges Angebot für Kultur, Sport und Konsum, weswegen die Gemeinde als Wohnstandort äusserst beliebt ist. Gleichzeitig ist die Gemeinde ein potenter Wirtschaftsstandort mit ca. 9'000 Arbeitsplätzen.

Als Kerngemeinde der Agglomeration Bern trifft hier das Beste aus Stadt und Land zusammen: Man profitiert nicht nur von der Nähe zur Bundeshauptstadt Bern, sondern von attraktiven Naherholungsmöglichkeiten (Aareraum, Dentenberg) und einer hervorragenden Verkehrsanbindung Richtung Emmental, Schwarzenburgerland und Berner Oberland. (Quellenangabe: Gemeinde Muri)



1.3 Lage und Verkehrsanbindung



Das Grundstück befindet sich an der Hauptstrasse Richtung Worb. Die nächste Schulanlage mit Kindergarten, Primar- und Tagesschule befindet sich in 600 m Entfernung (Nr. 1). Am in 500 m Entfernung gelegenen Melchenbühlplatz (Nr. 2) sind verschiedene Geschäfte angesiedelt, hier befindet sich auch der nächstgelegene Anschlusspunkt für öffentliche Verkehrsmittel. Umfassende Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Post) befinden sich auf 1'000 m Distanz im Zentrum Füllerich (Nr. 3). Südlich angrenzend an den Melchenbühlplatz ist mit dem grosszügigen Sportzentrum Füllerich der Gemeinde ein breites Sportangebot der örtlichen Vereine gegeben (Nr. 5).

ÖV-Verbindungen am Melchenbühlplatz (Nr.2) bestehen mit dem Tram Linie 6 (Bern Fischermätteli – Worb, 10-Min.-Takt) und der Buslinie 44 (Gümligen – Bolligen). In gleicher Entfernung und Richtung liegt auch der Bahnhof Gümligen (BLS, SBB). Der Autobahnanschluss A6 „Muri bei Bern“ (Nr.4) befindet sich auf 2.5 km Fahrdistanz.

1.4 Grundstück

Die Parzelle (Muri-GbbI. Nr. 3233) hat eine Grösse von 1'142 m².

1.5 Erschliessung und Versorgung

Die Verkehrserschliessung erfolgt über die öffentliche Worbstrasse. Es bestehen keine deklarierten Zufahrtsbeschränkungen (Zeit, Gewicht, Abmessungen).

1.6 Zustandsanalyse

Haustechnik:

Die elektrischen Installationen entsprechen nicht mehr der Norm und müssen bei einer Sanierung zwingend erneuert werden. Die Elektroverteilung befindet sich im Dachgeschoss und der Hausanschlusskasten im Eingang der Erdgeschoss Wohnung. Weitere Anschlüsse wie TV und Telefon befinden sich aussen hinter dem Holzverschlag.

Der Wasseranschluss und die Sanitärverteilung sind im Untergeschoss installiert, sowie ein neuerer Elektroboiler für die Erdgeschoss Wohnung. Der Boiler für die Obergeschoss Wohnung ist in der Küche montiert. Sämtliche Sanitärinstallationen sind zu erneuern inklusive neuer Küchen.

In beiden Geschossen befindet sich je ein Holzofen mit saniertem Feuerungseinbau (Funktion jedoch nicht geprüft) als Heizung für die angrenzenden zwei Zimmer.

Gebäudehülle:

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss werden nicht mehr genutzt. Die Elektro- und Wasseranschlüsse wurden abgehängt und die Wasserzähler demontiert.

Die Grundstruktur scheint in einem guten Zustand zu sein, soweit wie die Bauteile der Grundmauern, Boden- und Dachkonstruktionen sichtbar sind.

Die Oberflächen der zweigeschossigen massiven Fassaden sind sanierungsbedürftig. Die Fenster sind, vor allem auch aus energetischen Gründen, zu ersetzen. Einzelne Fenster haben zusätzliche Vorfenster, welche jedoch das Schliessen der Fensterläden verhindern. Im Obergeschoss fehlt durch die niedrige Brüstungshöhe die Absturzsicherung.

Das Dach ist mit einer Biberschwanz-Doppeldeckung bedeckt. Nur ein paar wenige Ziegel wurden ersetzt. Das Walmdach müsste komplett saniert werden, zusammen mit den Spenglerarbeiten.

Der Dachstuhl ist über die fehlende Kniewand durchlüftet. Die Giebelfelder sind mit einer Holzschalung verkleidet.

Das Untergeschoss ist mit dem Naturboden und den Sandsteinwänden sehr feucht. Die Gewölbe sind in einem guten Zustand.

Innenausbau:

Das Holzwerk der Decken- und Wandverkleidungen in den Innenräumen ist mehrheitlich in einem guten Zustand. Die Plattenbeläge in Bad und Küche weisen einige Spuren auf und sind im Zusammenhang mit dem Ersatz der Sanitäreinrichtungen zu erneuern. Die Holzböden sind grösstenteils massiv und zu erhalten.

Im Dachgeschoss befindet sich ein einfacher unbeheizter Raum mit einem Fenster auf die Nord-Westseite.

1.7 Sanierungskonzept

Haustechnik:

Erneuerung der Erschliessungsleitung, sowie Totalsanierung der haustechnischen Anlagen und Einbau einer Zentralheizung mit Wärmeverteilung.

Gebäudehülle:

Sanierung und Instandstellungsarbeiten der Oberflächen, sowie energetische Sanierung mit einer Innendämmung für den Erhalt des denkmalgeschützten Erscheinungsbildes.

Innenausbau:

Komplette Sanierung und Ausbau der beiden bestehenden Wohnungen.

1.8 Baureglement und Zonenplan



Das Grundstück wird der Bauzone BZ zugeordnet. BZ steht als Abkürzung für Bauernhofzone.

Bauernhofzone BZ

Baureglement Muri b. Bern; Art. 69

Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglements über die Landwirtschaftszone.

Landwirtschaftszone LWZ/ nicht gezontes Land

Baureglement Muri b. Bern; Art. 68

- 1 Die Landwirtschaftszone (Art. 80 ff BauG) umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- 2 In der Landwirtschaftszone und in nicht gezontem Land gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
- 3 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbart, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:
 - Bauten haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
 - Für landwirtschaftliche Wohnbauten gelten sinngemäss die baupolizeilichen Masse der Zone W2.
 - Für die übrigen landwirtschaftlichen Bauten gelten sinngemäss die baupolizeilichen Masse der Zone WG2.
- 4 Die ökologische Vernetzung ist, soweit möglich, sicherzustellen.

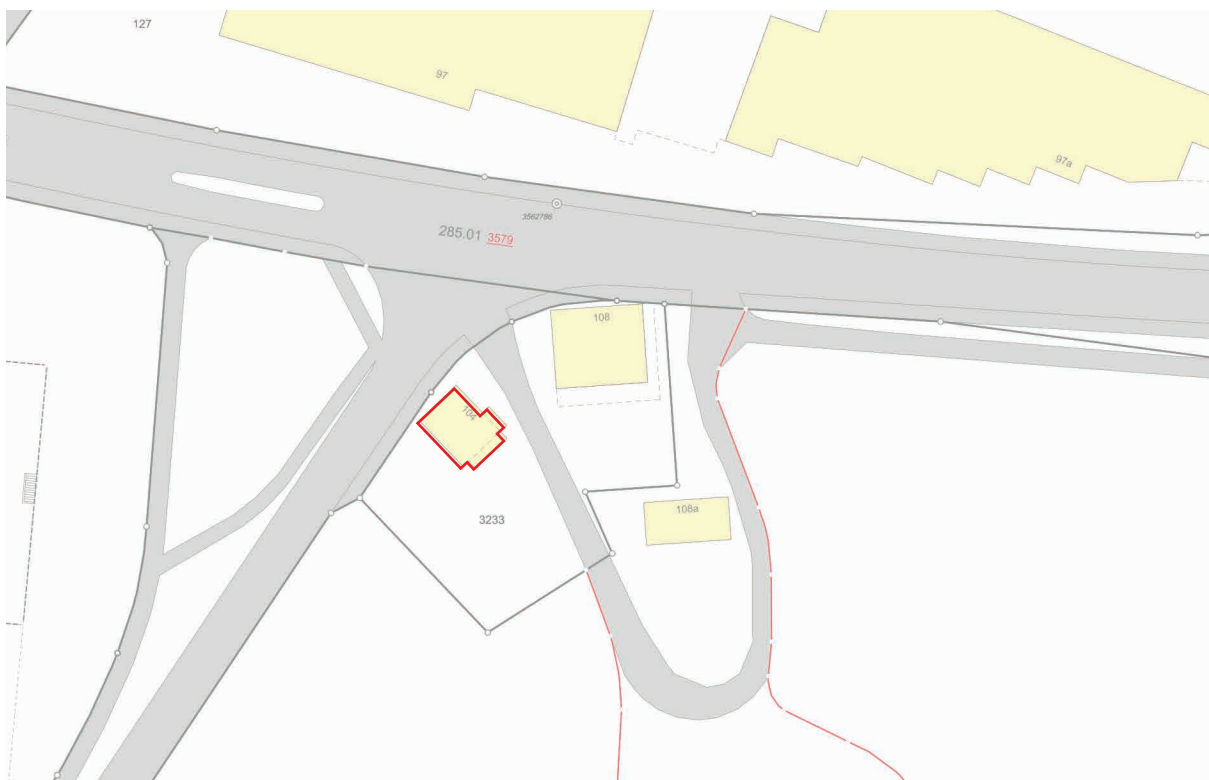
Verkaufsdokumentation Worbstrasse 104 Muri bei Bern

Baupolizeiliche Masse W2
Baureglement Muri b. Bern; Art. 67

Kleiner Grenzabstand	6 m
Grosser Grenzabstand	13 m
Geschosszahl	2
Gebäudehöhe	7 m
Grünflächenziffer	45 %

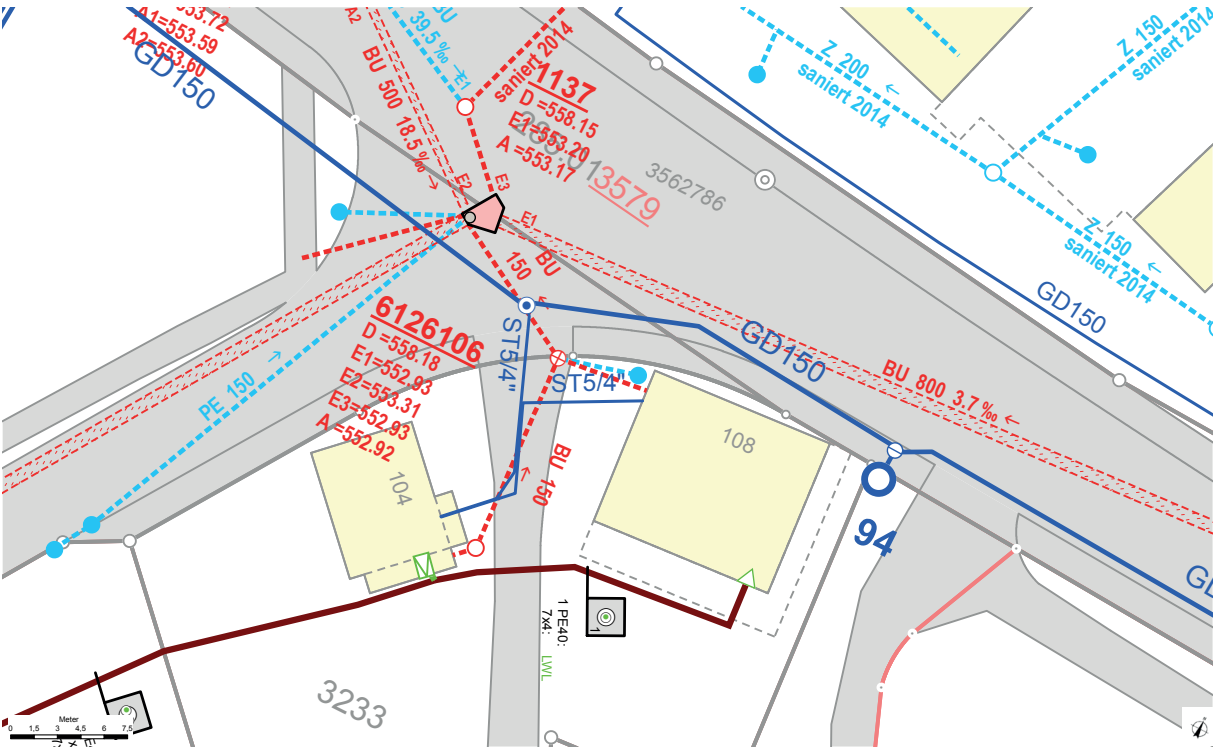
Baugesetz * (BauG); Art. 85 Bauernhofzonen

- 1 Als Bauernhofzone können innerhalb der Bauzone gelegene und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung bezeichnet werden, sofern der Weiterbestand des Gewerbes den Interessen der Ortsplanung nicht widerspricht.
- 2 Für die Bauernhofzone gelten grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Betriebsbauten sind aber nur zugelassen, soweit sie für die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung benötigt werden und die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigen.
- 3 Die Aufhebung einer Bauernhofzone ist vor Ablauf von 15 Jahren nur gestattet, wenn die Betriebsgrundlagen für das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr genügen oder wenn es veränderte Bedürfnisse der Ortsplanung dringend erfordern.
- 4 Im Falle der vorzeitigen Aufhebung besteht die Nachzahlungspflicht für Abgaben an die Erschliessung und an öffentliche Werke, die mit Rücksicht auf die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt worden sind. Der Betrag der Nachzahlung wird aufgrund der neuen Nutzungsmöglichkeiten berechnet; es wird nicht rückwirkend Zins erhoben.



Verkaufsdokumentation Worbstrasse 104 Muri bei Bern

Werkleitungsplan



Orthofoto



Verkaufsdokumentation Worbstrasse 104 Muri bei Bern

1.9 Denkmalschutz

Auszug aus dem Bauinventar

Bewertung	erhaltenswert
Grundstücks-Nr.	3233
Koordinaten	2604048 / 1198267



Beschreibung

Stöckli, 18. Jh., Umbau 1962

Asymmetrisches, massives Stöckli mit Viertelwalmdach. Sichtbare Freibünde. Giebfelder verschalt. Im EG und OG Ecklisenen und kräftige Fenstereinfassungen aus Sandstein. NO-seitig jüngere, massive Aussentreppe zum Eingang im OG. Darüber steile Treppe zum Giebelbalkon vor Estricheingang. An der SO-Traubseite Lattenverschlag über 2 Geschosse. Das Haus hat einen Gewölbekeller. Zusammen mit dem Haus Worbstrasse 108 bildet es die historische Eingangspforte zum Gehöft, das ehemals Scheuermatt genannt wurde. Eine Ahornallee führt zu der 1911 erneuerten, grossen Scheune.

Verkaufsdokumentation Worbstrasse 104 Muri bei Bern

2. Kostenschätzung

2.1 Kostenschätzung nach Baukostenplan (BKP) +/- 20 %

Total Sanierungskosten		850'000
1	Vorbereitungsarbeiten	30'000
2	Gebäude	728'000
5	Baunebenkosten	12'000
6	Reserve	80'000
1	Vorbereitungsarbeiten	30'000
10	Bestandesaufnahmen, Schadstoffuntersuchung	10'000
112	Abbrüche	20'000
2	Gebäude	728'000
211.1	Gerüste	8'000
211	Baumeister	10'000
214	Montagebau in Holz	30'000
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	16'000
221	Fenster, Aussentüren	36'000
222	Spenglerarbeiten	8'000
224	Bedachungsarbeiten	30'000
225	Spezielle Dämmungen	20'000
226	Fassadenputze	16'000
227	Äussere Oberflächenbehandlung	12'000
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlage	14'000
23	Elektroanlagen	60'000
24	HLK Anlagen	65'000
25	Sanitäranlagen	60'000
258	Kücheneinrichtungen	40'000
271	Gipsarbeiten	48'000
272	Metallarbeiten	8'000

Verkaufsdokumentation Worbstrasse 104 Muri bei Bern

273	Schreinerarbeiten	58'000	
275	Schliessanlagen	5'000	
281	Bodenbeläge	25'000	
282	Wandbeläge	12'000	
284	Hafnerarbeiten	15'000	
285	Innere Oberflächenbehandlung	15'000	
286	Bauaustrocknung	5'000	
287	Baureinigung	5'000	
29	Planer	115'000	
5	Baunebenkosten		12'000
6	Reserve 20 %		80'000

2.2 Grundmengen nach SIA 416

GGF	Gebäudegrundfläche	ca. 70 m ²
GF	Geschossfläche	ca. 255 m ²
BGF	Bruttogeschossfläche	ca. 180 m ²

Volumen nach SIA 416

Volumen Gebäude	ca. 600 m ³
-----------------	------------------------

2.3 Kennwerte Gebäudekosten

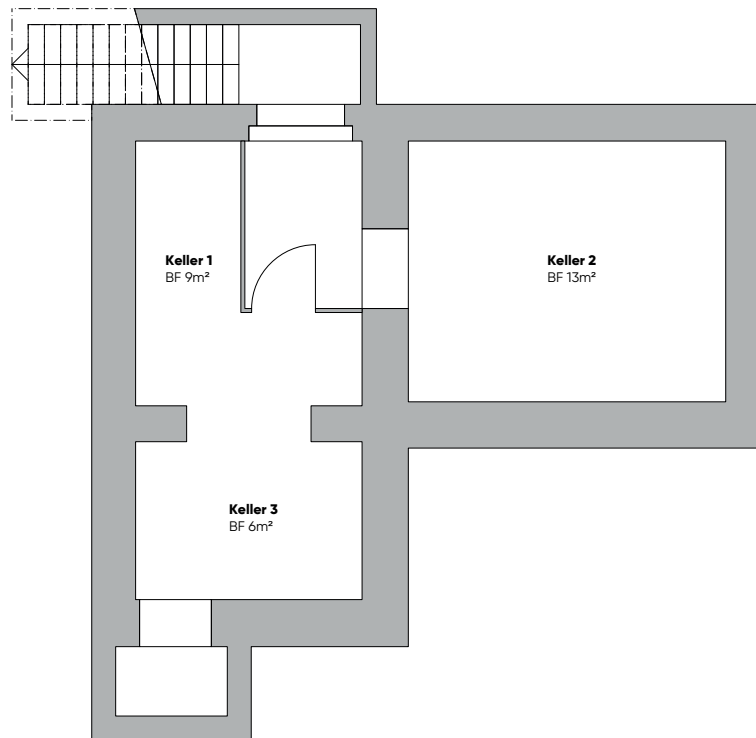
Gebäudekosten BKP 2 / m ³ SIA 416	Fr./m ³ 1'213
Gebäudekosten BKP 1-6 / m ³ SIA 416	Fr./m ³ 1'416
Gebäudekosten BKP 2 / m ² GF SIA 416	Fr./m ² 2'855
Gebäudekosten BKP 1-6 / m ² GF SIA 416	Fr./m ² 3'333

2.4 Abgrenzungen

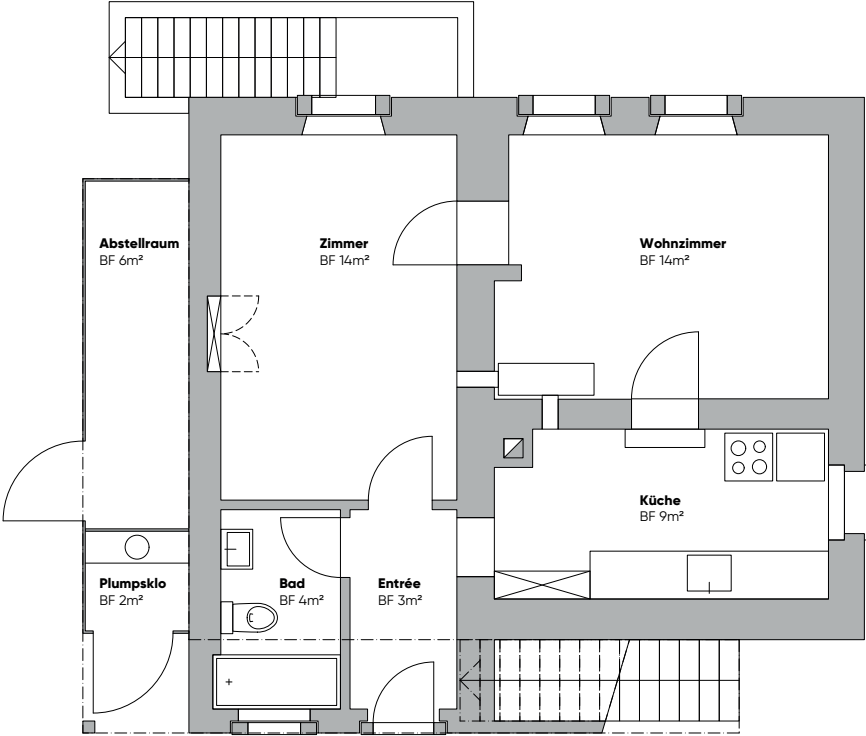
Kanal-TV / Kanalisationssanierung
Schadstoffsanierung
Umgebungsarbeiten
Ausbau Dach- und Untergeschoss

3. Pläne M. 1:100

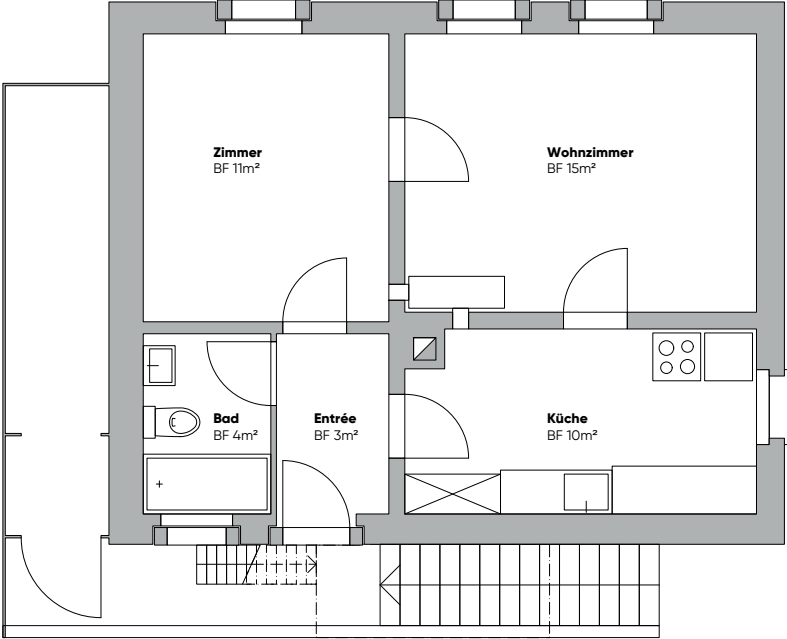
3.1 Untergeschoss



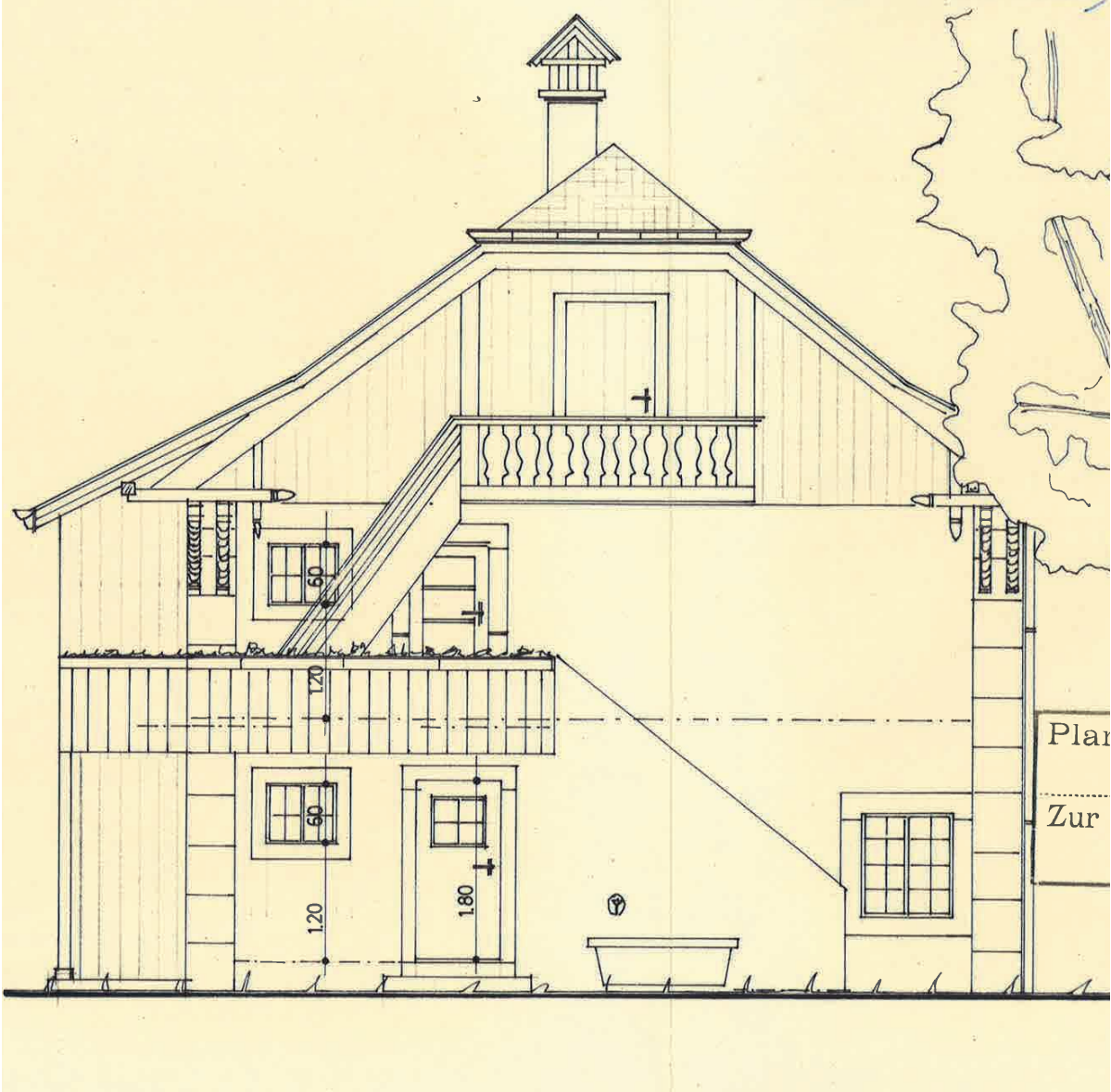
3.2 Erdgeschoss



3.3 Obergeschoss



3.4 Fassade Nord-Ost



4. Fotos



Verkaufsdokumentation Worbstrasse 104 Muri bei Bern



Verkaufsdokumentation Worbstrasse 104 Muri bei Bern



Verkaufsdokumentation Worbstrasse 104 Muri bei Bern

