

## Verkaufsdokumentation

### Stöckli Worbstrasse 108

Worbstrasse 108, 3074 Muri bei Bern



Eigentümerin:

Gemeinde Muri BE  
Thunstrasse 74  
3074 Muri bei Bern

**Haaf & Haemmig Architekten AG**  
Seftigenstrasse 16 • 3007 Bern

18. Dezember 2019

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Projektbeschrieb</b>	<b>2</b>
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
<b>2.</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>10</b>
2.1	Kostenschätzung nach Baukostenplan +/- 20 %	10
2.2	Grundmengen nach SIA 416	11
2.3	Kennwerte Gebäudekosten	11
2.4	Abgrenzungen	11
<b>3.</b>	<b>Pläne M. 1:100</b>	<b>12</b>
3.1	Untergeschoss	12
3.2	Erdgeschoss	13
3.3	Obergeschoss	14
3.4	Dachgeschoss	15
3.5	Querschnitt	16
3.6	Ost- und Westfassaden	17
3.7	Süd- und Nordfassaden	18
<b>4.</b>	<b>Fotos</b>	<b>19</b>

# Verkaufsdokumentation Worbstrasse 108 Muri bei Bern

## 1. Projektbeschreibung

### 1.1 Ausgangslage

Das Gebäude an der Worbstrasse 108 stammt aus dem 18. Jahrhundert und bildet zusammen mit dem Haus Worbstrasse 104 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 und der Schieber der Wasserleitung (vom Gebäude 104) verschlossen.

### 1.2 Die Gemeinde Muri bei Bern

Die Gemeinde Muri bei Bern 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.  
(Quellenangabe: Gemeinde Muri)

## 1.4 Grundstück

Die gesamte Parzelle (Muri-Gbbl. Nr. 3233) hat eine Grösse von 1'142 m<sup>2</sup>.

## 1.5 Erschliessung und Versorgung

Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Worbstrasse. Das Gebäude verfügt über keine deklarierten Parkplätze. Mit den gängigen Werkleitungen ist die Liegenschaft erschlossen, verfügt jedoch über keine Zentralheizung.

## 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 an der Südwest Gebäudeecke. Anschlüsse wie TV und Telefon befinden sich unten beim Treppenabgang zum Keller.

Der Wasseranschluss erfolgt von Westen her direkt in die Küche mit einem Haupthahn und von dort weiter in die Waschküche. Ein Elektroboiler befindet sich im Bad. Im Obergeschoss hat es nur einen Wasseranschluss im WC auf dem Laubengang. Sämtliche Sanitärinstallationen sind zu erneuern, inklusive Küche. Für eine unabhängige Wohnungsnutzung im Obergeschoss sind eine zusätzliche Küche und ein Bad vorzusehen.

In beiden Geschossen befindet sich pro Gebäudehälfte je ein Holzofen als Heizung (Funktion nicht geprüft). Im Bad befindet sich ein Elektroofen.

### Gebäudehülle:

Die Grundstruktur scheint grundsätzlich in einem guten Zustand zu sein, soweit wie die Bauteile der Grundmauern, Boden- und Dachkonstruktionen sichtbar sind. Einzelne Holzteile müssten gegen den Holzwurmbefall injiziert werden.

Die Oberflächen der zweigeschossigen massiven Fassaden weisen viele Risse und Abplatzungen auf und sind sanierungsbedürftig. Die Sandsteinsäulen sind ebenfalls stark beschädigt und müssen saniert werden. Die Fenster sind, vor allem auch aus energetischen Gründen, zu ersetzen. Einzelne Fenster haben zusätzliche Vorfenster, welche teils das Schliessen der Fensterläden verhindern.

Das Holzwerk ist grösstenteils in gutem Zustand, hätte aber eine Erneuerung der Oberflächenbehandlung notwendig und allenfalls Teilersatz einzelner Holzteile.

Die Schindelverkleidung der Laubenverkleidungen ist stark verschmutzt, teils beschädigt und sollte ersetzt werden.

Das Walmdach mit Muldenfalzziegel muss komplett saniert werden. Die Giebelfelder sind mit einer Holzschalung verkleidet und müssten neu gestrichen werden.

Das zur Gebäudehälfte unterkellerte Untergeschoss ist mit dem Naturboden und den Sandsteinwänden sehr feucht.

### Innenausbau:

Das Holzwerk der Innenwände und Decken im Erd- und Obergeschoss ist in sehr unterschiedlichem Zustand von beschädigt bis gut, ist aber mehrheitlich zu sanieren. Die verputzten Wände, vor allem im Bereich der Küche, sind sehr marod. Die Plattenbeläge im Bad/WC sind im Zusammenhang mit dem Ersatz der Sanitäranlagen zu erneuern. Die Platten in der Küche und im Korridor EG sind zu erneuern. Die Holzböden sind grösstenteils massiv und zu erhalten.

Im Dachgeschoss befinden sich an den Giebelfassaden je ein Zimmer mit einem Holzofen und daneben ein einfacher unbeheizter Abstellraum.

## 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 zu zwei unabhängigen 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.

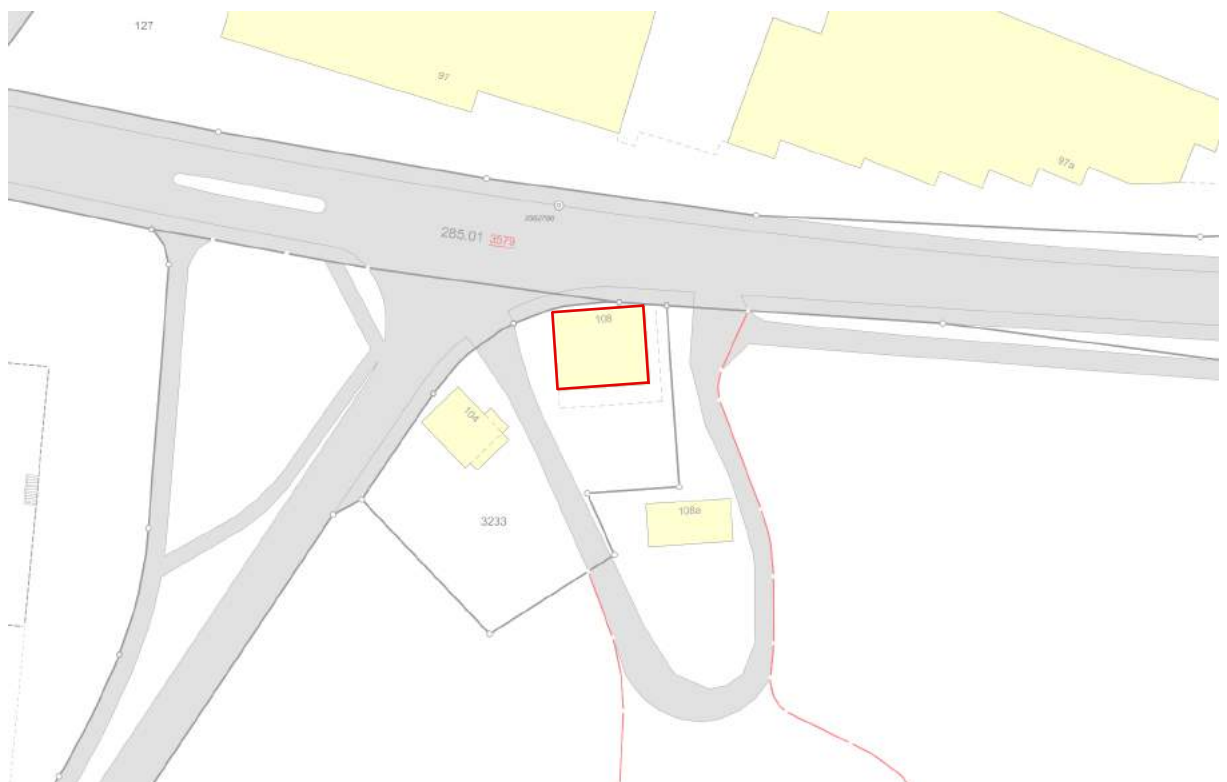
## Verkaufsdokumentation Worbstrasse 108 Muri bei Bern

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

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

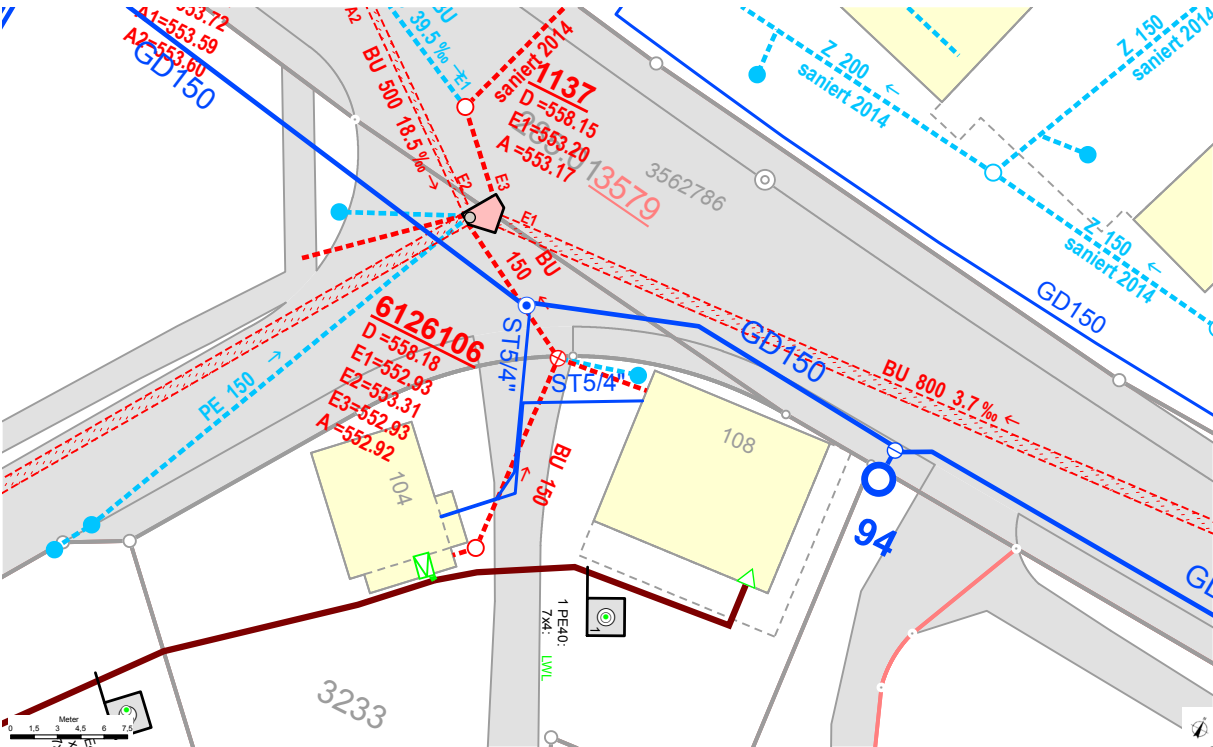
Baugesetz \* (BauG); Art. 85 Bauernhofzonen

- 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 108 Muri bei Bern

## Werkleitungsplan



## Orthofoto



# Verkaufsdokumentation Worbstrasse 108 Muri bei Bern

## 1.9 Denkmalschutz

Auszug aus dem Bauinventar

Bewertung	erhaltenswert
Grundstücks-Nr.	3233
Koordinaten	2604065 / 1198280



### Beschreibung

Stöckli, 18. Jh., umgebaut 1941

3-achsiges massives Stöckli mit geknicktem Halbwalmdach und beidseitiger gedrückter Ründi. An den beiden Traufseiten und an der O-Front Lauben. An der Strassenseite (N-Seite) wurde die Laube jedoch im EG und im OG eingewandet. An der O- und S-Seite sind die Lauben mehrheitlich offen: Sie stützen sich auf Sandsteinsäulen. Säulen mit polygonaler Basis, Kapitell und Deckplatte. An der W-Seite wird die Ründilaube durch Heimatstilbüge gestützt. Die Sandsteineinfassungen der Fenster sind grau übermalt. Der Bau erfuhr durch den Umbau 1941 starke Veränderungen, bildet aber mit dem kleineren Stöckli vis-à-vis (Nr. 104) eine historische Eingangspforte zum Hof, der früher Scheuermatt hiess. Eine Ahornallee führt zur der 1911 erneuerten, grossen Scheune.

# Verkaufsdokumentation Worbstrasse 108 Muri bei Bern

## 2. Kostenschätzung

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

<b>Total Sanierungskosten</b>		<b>1'320'000</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	42'000
2	Gebäude	1'143'000
5	Baunebenkosten	15'000
6	Reserve	120'000
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>42'000</b>
10	Bestandesaufnahmen, Schadstoffuntersuchung	10'000
112	Abbrüche	32'000
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>1'230'000</b>
211.1	Gerüste	15'000
211	Baumeister	10'000
214	Montagebau in Holz	68'000
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	35'000
221	Fenster, Aussentüren	70'000
222	Spenglerarbeiten	10'000
224	Bedachungsarbeiten	55'000
225	Spezielle Dämmungen	34'000
226	Fassadenputze	20'000
227	Äussere Oberflächenbehandlung	22'000
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlage	40'000
23	Elektroanlagen	70'000
24	HLK Anlagen	70'000
25	Sanitäranlagen	70'000
258	Kücheneinrichtungen	40'000
271	Gipsarbeiten	90'000
272	Metallarbeiten	10'000

## Verkaufsdokumentation Worbstrasse 108 Muri bei Bern

273	Schreinerarbeiten	108'000
275	Schliessanlagen	5'000
281	Bodenbeläge	50'000
282	Wandbeläge	12'000
284	Hafnerarbeiten	40'000
285	Innere Oberflächenbehandlung	28'000
286	Bauaustrocknung	8'000
287	Baureinigung	8'000
29	Planer	165'000
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>15'000</b>
<b>6</b>	<b>Reserve 10 %</b>	<b>120'000</b>

### 2.2 Grundmengen nach SIA 416

GGF	Gebäudegrundfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
GF	Geschossfläche	ca. 465 m <sup>2</sup>
BGF	Bruttogeschossfläche	ca. 360 m <sup>2</sup>

#### Volumen nach SIA 416

Volumen Gebäude	ca. 1'150 m <sup>3</sup>
-----------------	--------------------------

### 2.3 Kennwerte Gebäudekosten

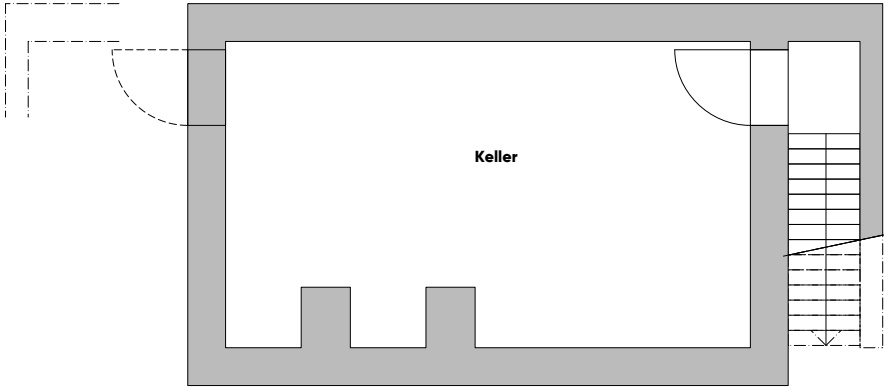
Gebäudekosten BKP 2 / m <sup>3</sup> SIA 416	Fr./m <sup>3</sup> 994
Gebäudekosten BKP 1-6 / m <sup>3</sup> SIA 416	Fr./m <sup>3</sup> 1'148
Gebäudekosten BKP 2 / m <sup>2</sup> GF SIA 416	Fr./m <sup>2</sup> 2'458
Gebäudekosten BKP 1-6 / m <sup>2</sup> GF SIA 416	Fr./m <sup>2</sup> 2'839

### 2.3 Abgrenzungen

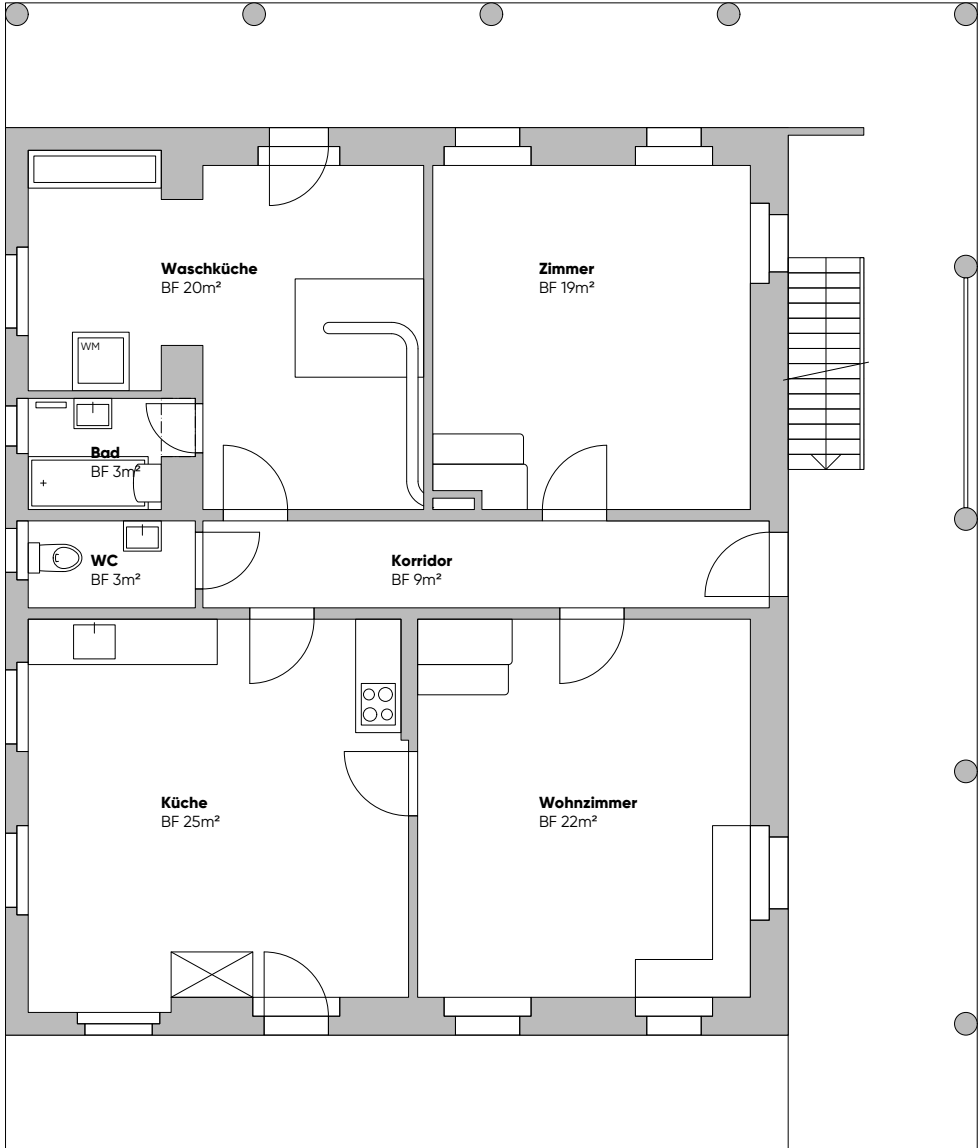
Kanal-TV / Kanalisationssanierung  
Schadstoffsanierung  
Umgebungsarbeiten  
Ausbau Dach- und Untergeschoss

3. Pläne M. 1:100

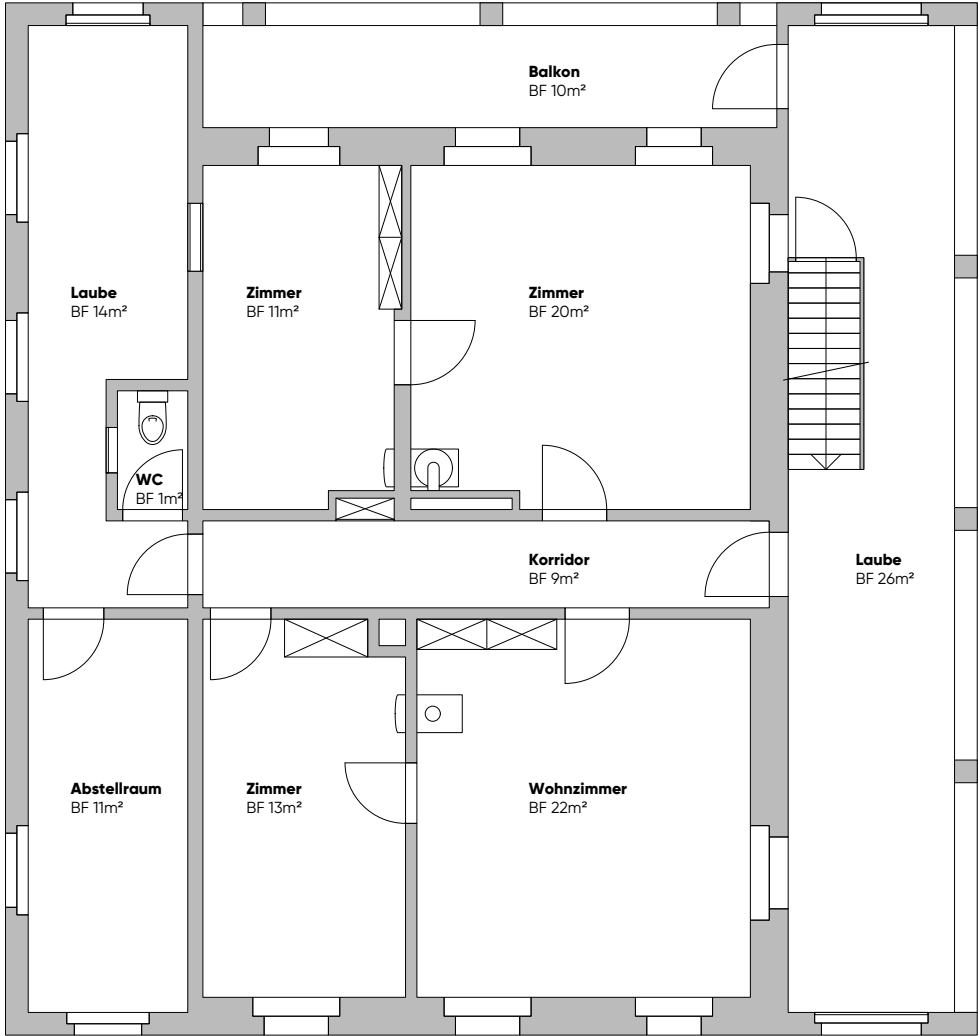
3.1 Untergeschoss



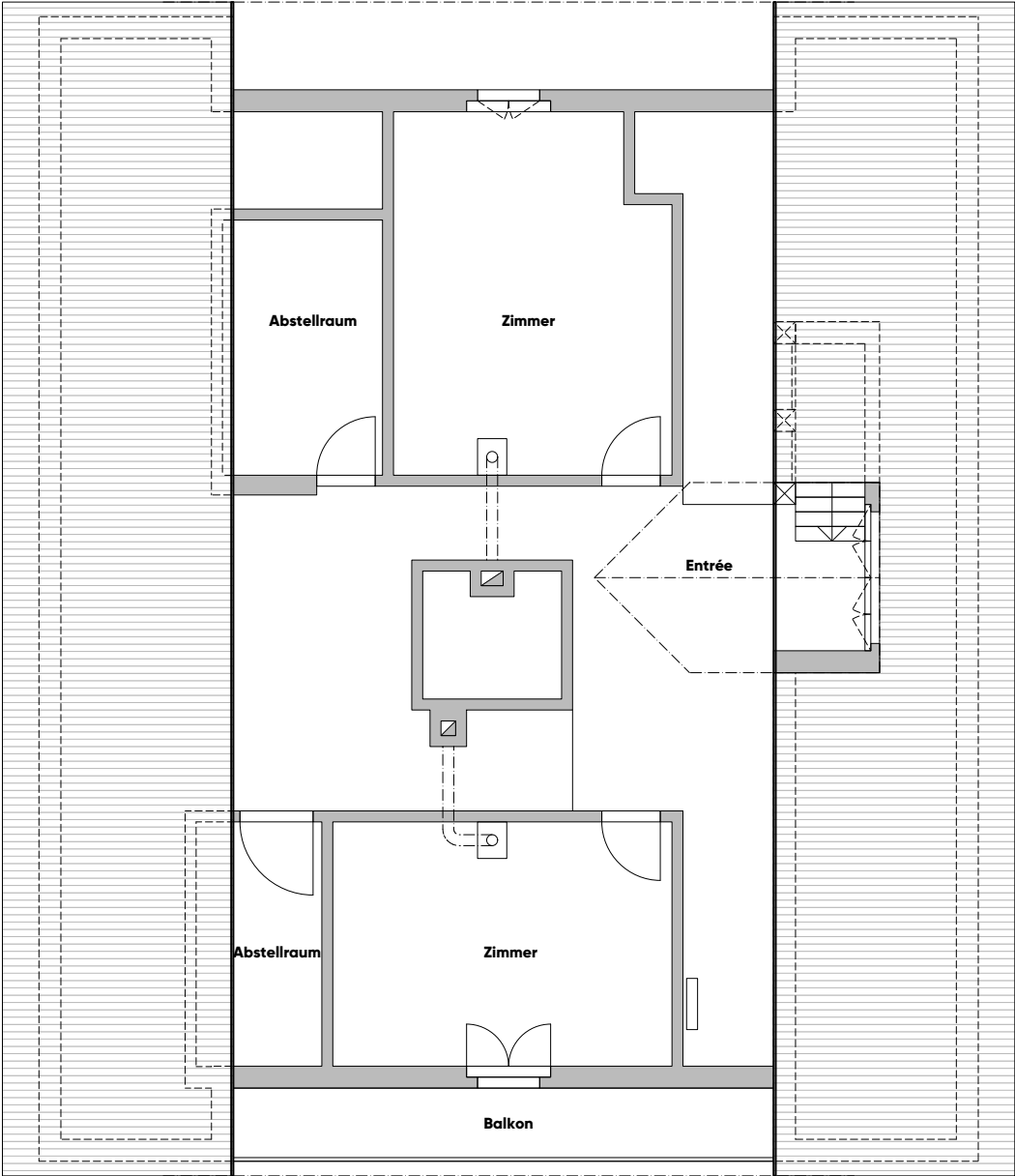
3.2 Erdgeschoss



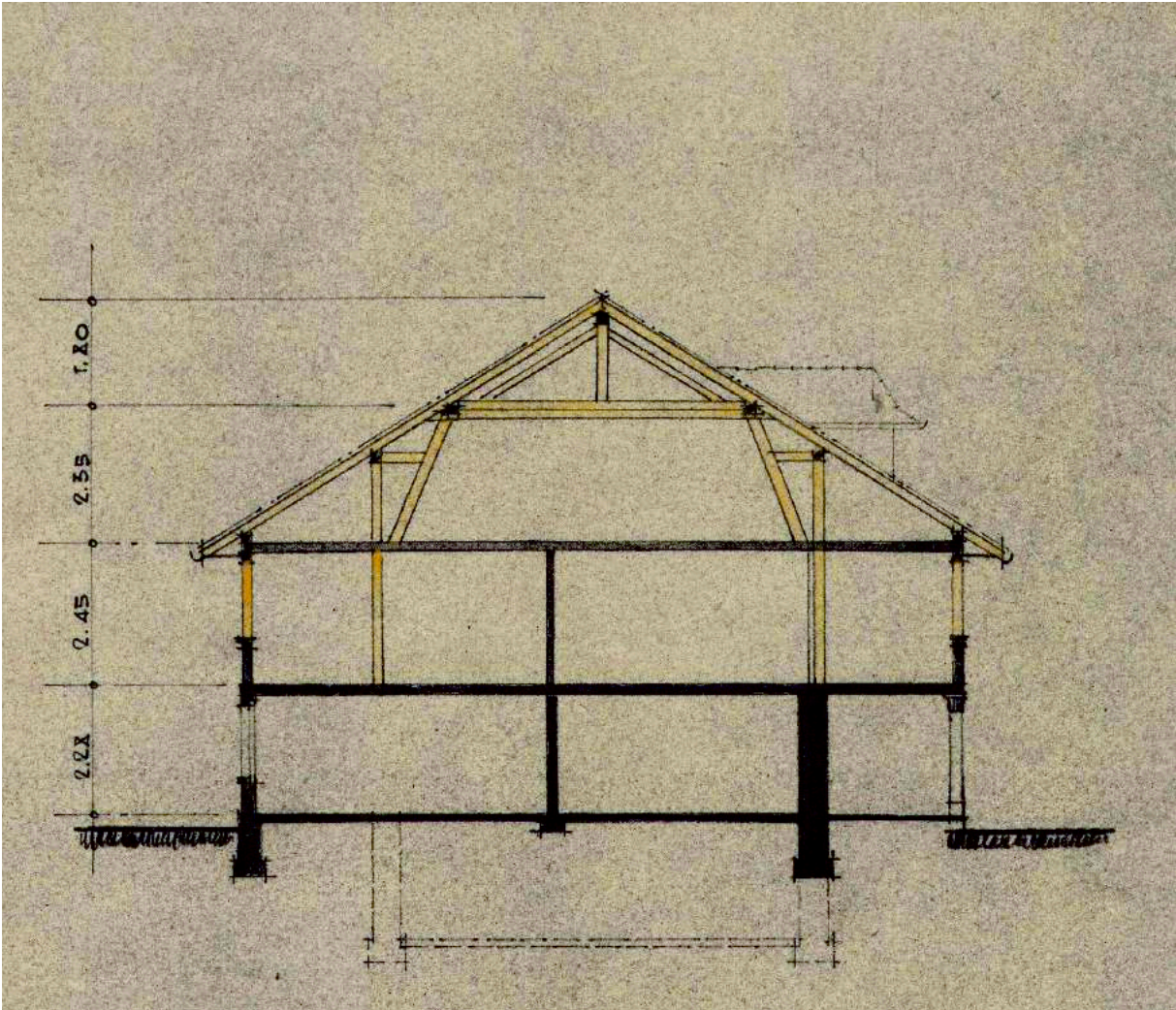
3.3 Obergeschoss



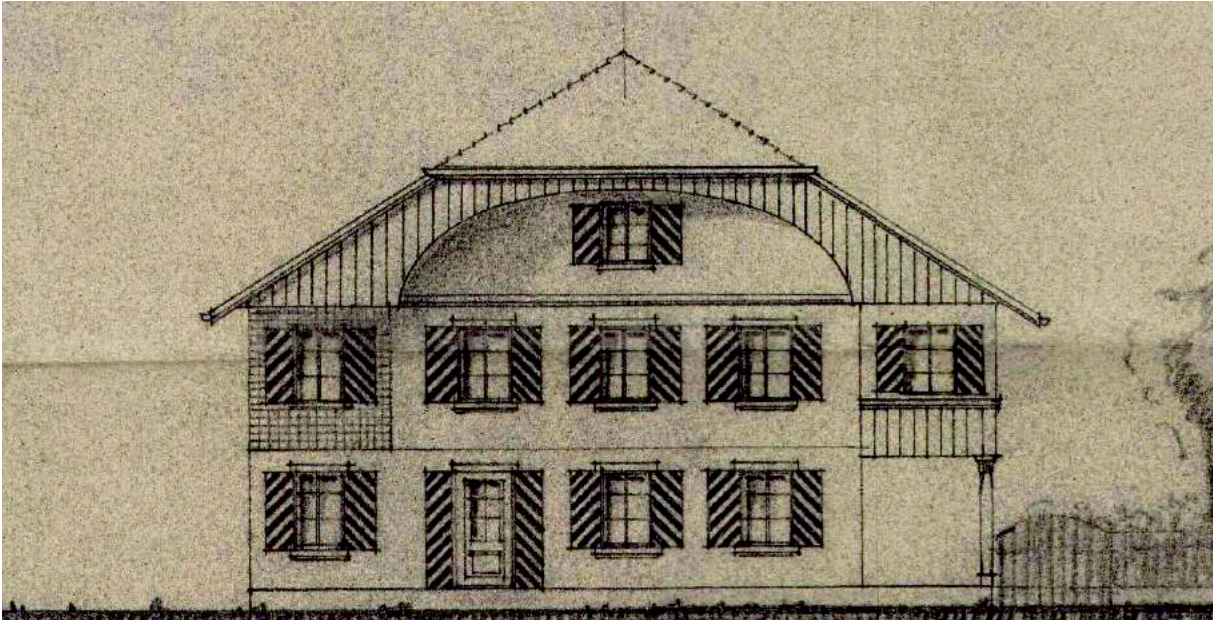
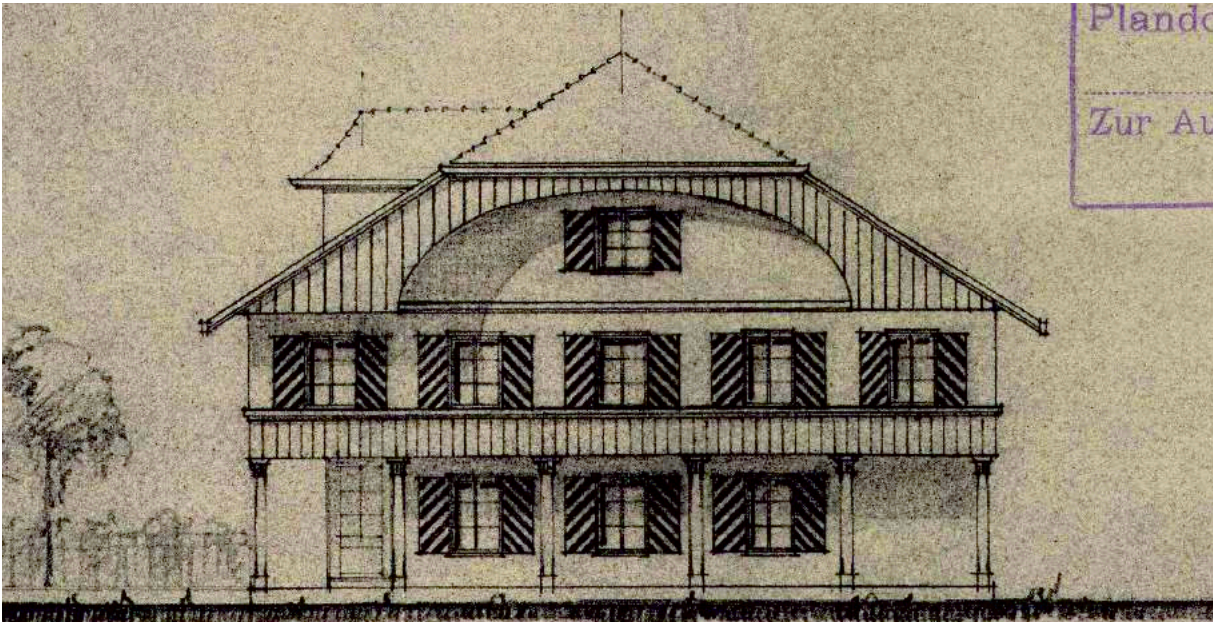
3.4 Dachgeschoss



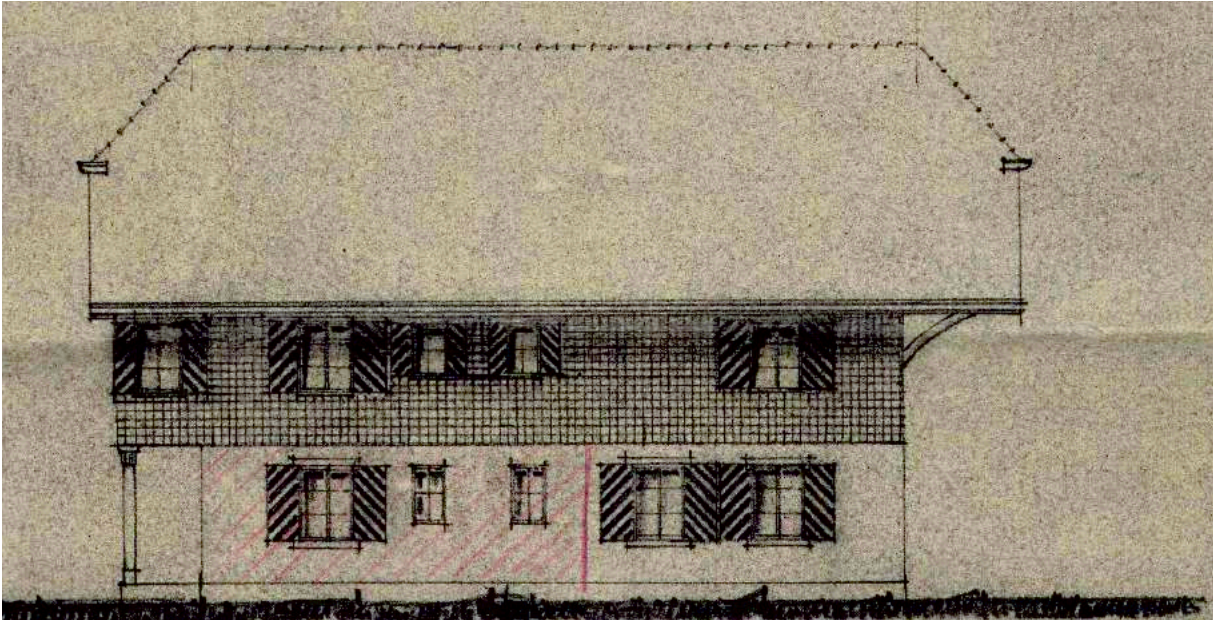
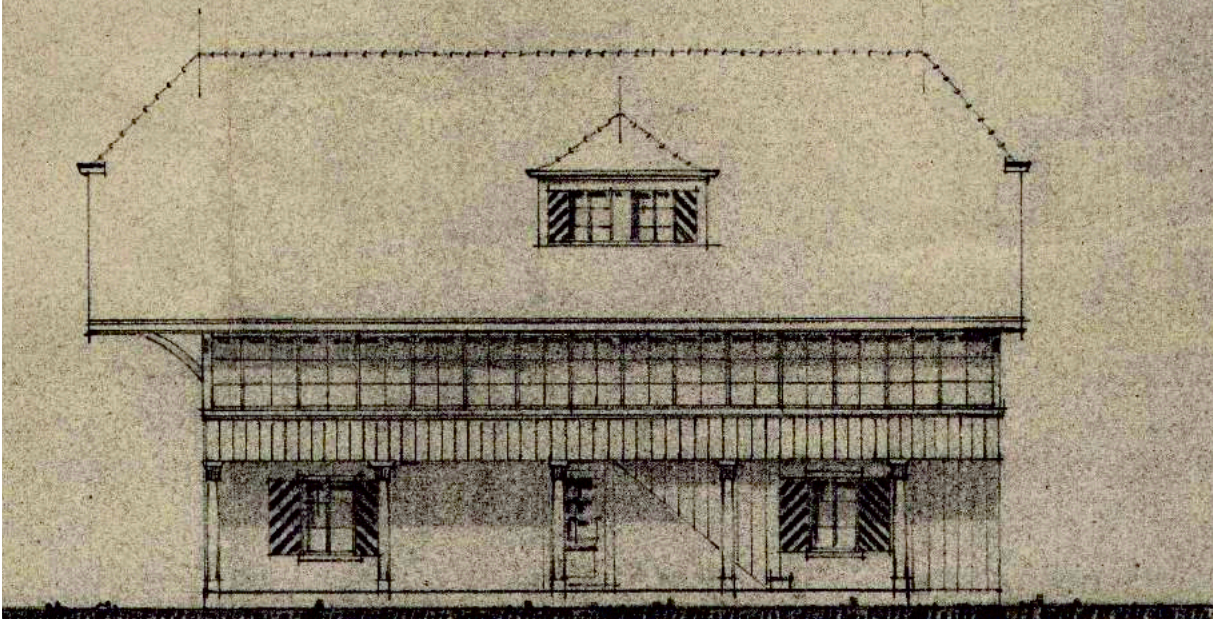
3.5 Querschnitt



3.6 Ost- und Westfassade



3.7 Süd- und Nordfassade



4. Fotos



**Verkaufsdokumentation Worbstrasse 108 Muri bei Bern**



Verkaufsdokumentation Worbstrasse 108 Muri bei Bern



**Verkaufsdokumentation Worbstrasse 108 Muri bei Bern**



**Verkaufsdokumentation Worbstrasse 108 Muri bei Bern**



**Verkaufsdokumentation Worbstrasse 108 Muri bei Bern**



**Verkaufsdokumentation Worbstrasse 108 Muri bei Bern**

