

Liegenschaft Brüggliweg 2, Gümligen

Verkaufsdokumentation



20. März 2015

Inhalt

1	Objektbeschrieb	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Die Gemeinde Muri bei Bern	3
1.3	Lage und Verkehrsanbindung	3
1.4	Grundstück und Bebauung	4
1.5	Erschliessung und Versorgung	5
2	Baurechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1	Baureglement und Zonenplan	6
2.2	Zulässige Art und zulässiges Mass der Nutzung	6
3	Auflagen der Gemeinde	6
4	Verfahren und Fristen	6
4.1	Angebote und Kontakt	6
4.2	Besichtigung	7
5	Anhang	8
5.1	Auszug Grundstückskataster (Grudis, Stand 17.03.2015)	8

1 Objektbeschreibung

1.1 Ausgangslage

Die Liegenschaft Brüggliweg 2 (Muri-Gbbl. Nr. 2062) in Gümligen befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde und wurde bis in das Jahr 2014 als Kindergarten genutzt. Das aus dem Jahre 1958 stammende Gebäude genügte letztlich in technischer und betrieblicher Hinsicht nicht mehr den Nutzungsanforderungen, weswegen der Doppelkindergarten mit einem Neubau in die naheliegende Schulanlage Melchenbühl integriert wurde. Mangels Eigenbedarf beschloss der Gemeinderat die Desinvestition an den Meistbietenden.

Aufgrund der bisher sehr spezifischen Nutzungsart und des mangelhaften baulichen Zustandes wird in dieser Darstellung von einem Rückbau des Bestandes und einem Neubau als Mehrfamilienhaus ausgegangen. Sofern diese Annahmen jedoch nicht in Kapitel 2 *Baurechtliche Rahmenbedingungen* oder Kapitel 3 *Auflagen der Gemeinde* ausdrücklich ausbedungen werden, kann der Käufer der Liegenschaft frei über deren Verwendung bestimmen.

1.2 Die Gemeinde Muri bei Bern



Abbildung 1: Blick über die Gemeinde vom Dentenberg aus

Die Gemeinde Muri bei Bern (rd. 12'750 Einwohner) ist für ihre hohe Lebensqualität und ihren niedrigen Steuerfuss in der Region bekannt (Steuersatz 1,20 und Liegenschaftssteuer 0,7 Promille). 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. Durch die Nähe zum Flughafen Bern-Belp sind auch europäische Reisedestinationen nur einen „Katzensprung“ entfernt.

1.3 Lage und Verkehrsanbindung

Das Grundstück befindet sich im Wohnquartier Melchenbühl des Ortsteils Gümligen. Östlich schliesst ein Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung an. Nordöstlich befindet sich eine Arbeitszone. Der Brüggliweg selbst ist verkehrsberuhigt (Tempo 30). Die nächste Schulanlage mit Kindergarten, Primar- und Tagesschule befindet sich in 300m Entfernung (Nr.1, Abbildung 2). Am in 150m 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 700m 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). Naherholung ab rund 500m bietet das Gebiet Grossholz-Dentenber.

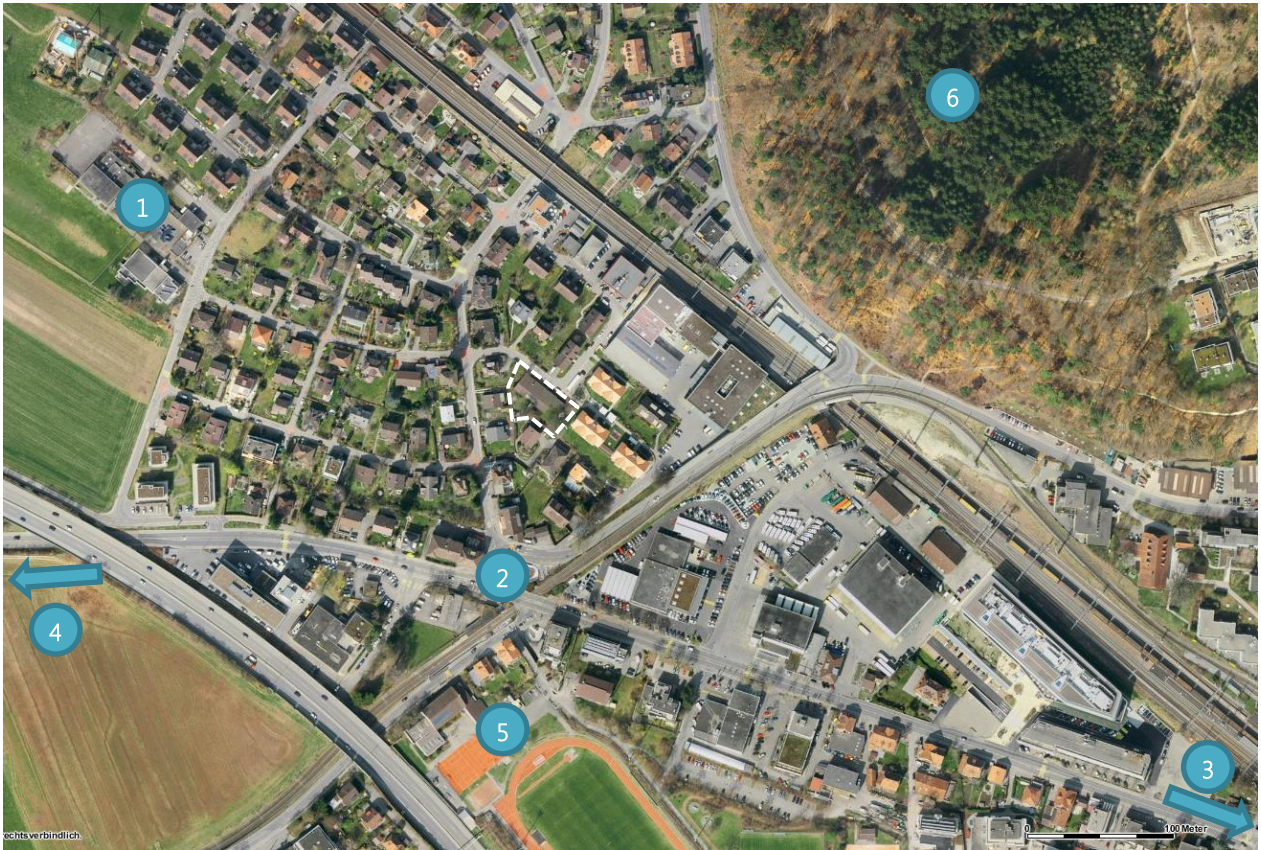


Abbildung 2: Orthofoto mit Lagebedingungen

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 2km Fahrdistanz.

Ziel	Reisezeit ÖV (Anzahl Umsteigen)	Reisezeit und Distanz Auto
Bern Zentrum (Bahnhof)	0:22h (0)	0:13h, 7km
Thun Zentrum (Bahnhof)	0:35h (0)	0:23h, 25km
Flughafen (Bern-Belp)	0:42h (1)	0:19h, 14km

Tabelle 1: Reisezeiten und Distanzen (die effektive Reisedauer ist abhängig von Tageszeit und Verkehrssituation)

1.4 Grundstück und Bebauung

Die Parzelle (Muri-GbbL. 2062) ist 1'247m² gross und eben. Das Grundstück ist rechtlich unbelastet. Es befindet sich nicht im Kataster der belasteten Standorte. An das Grundstück gebundene Rechte zulasten Dritter sind nicht bekannt. Es sind keine besonderen Bedingungen im Hinblick auf Baugrund, Gründungsverhältnissen und Grundwasser bekannt. Es wurde keine Untersuchung diesbezüglich durchgeführt. Ein Auszug aus dem Grundstückskataster ist im Anhang 5.1 dargestellt. Dem Gebäude wird aktuell ein Schutzstatus beigemessen. Ein Walnussbaumes („B“, Abbildung 4) ist als kommunales Schutzobjekt eingestuft.

Das bestehende eingeschossige Gebäude von ca. 300m² Grundfläche wurde 1959 für einen Doppelkindergarten errichtet. Es ist nicht inventarisiert und entspricht thermisch und bauphysikalisch nicht mehr aktuellen Anforderungen. Die Bausubstanz weist Belastungen durch Schimmelpilzbefall auf. Eine Belastung mit Schadstoffen ist nicht bekannt. Es wurde diesbezüglich keine Untersuchung durchgeführt.



Abbildung 3: Bestehender Doppelkindergarten von Westen gesehen

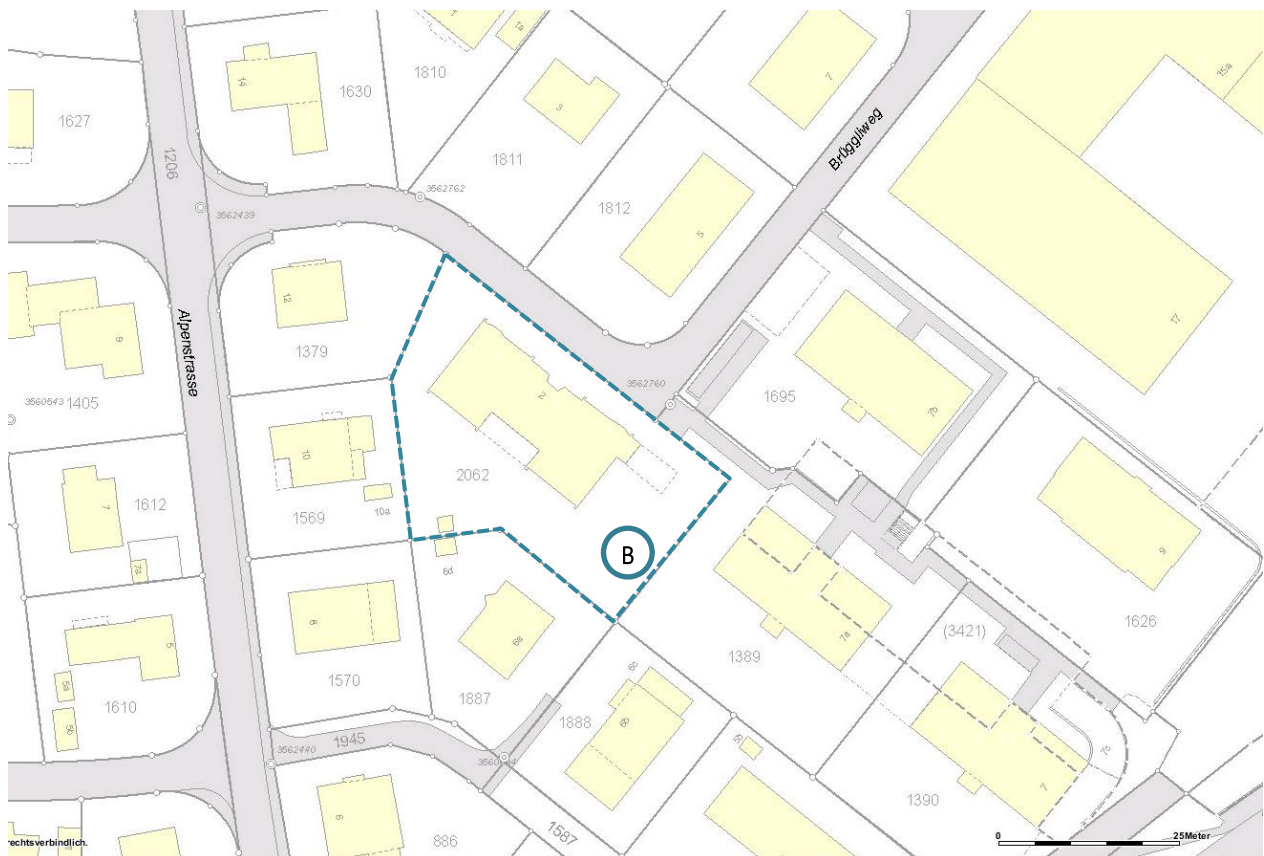


Abbildung 4: Grundplanausschnitt mit Bebauung und Parzellenstruktur

1.5 Erschliessung und Versorgung

Die Verkehrserschliessung erfolgt über den öffentlichen, verkehrsberuhigten Brüggliweg. Es bestehen keine deklarierten Zufahrtsbeschränkungen (Zeit, Gewicht, Abmessungen).

Die Liegenschaft befindet sich zentral gelegen im Siedlungsgebiet, daher kann die übliche Medieneerschliessung vorausgesetzt werden (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation). Ein Gasanschluss kann erstellt werden.

2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Baureglement und Zonenplan

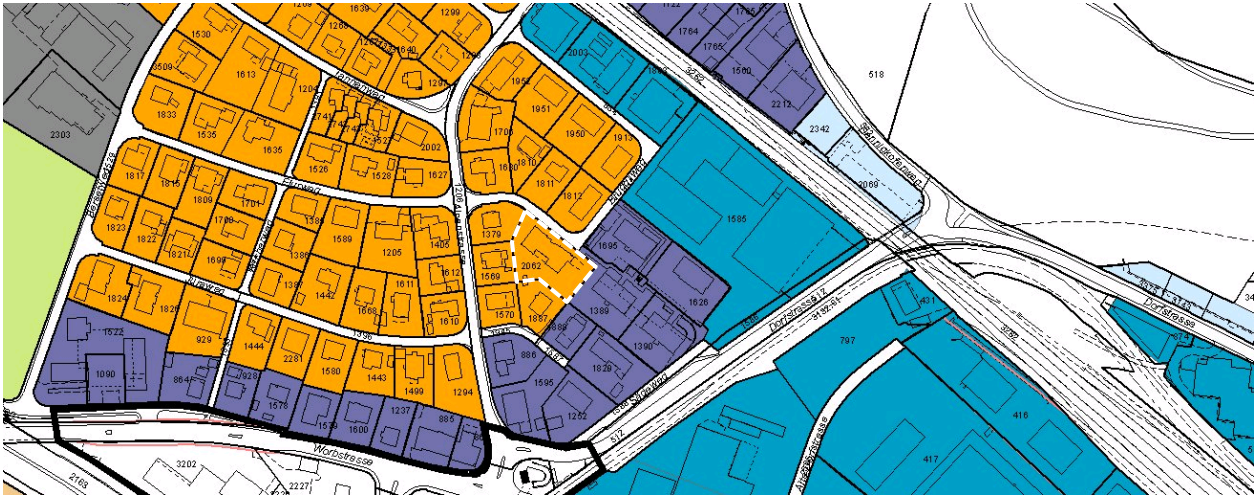


Abbildung 5: Zonenplanausschnitt

Das Grundstück ist der Wohnzone W2 zugeordnet. Die geltende Gebäudetypologie gemäss Zonenplan ermöglicht eine Gebäudetypologie von 220m² Grundfläche in frei wählbarer Geometrie. Es sind zwei Vollgeschosse zzgl. Attika realisierbar.

2.2 Zulässige Art und zulässiges Mass der Nutzung

Das Grundstück kann mit 220m² Grundfläche zweigeschossig zzgl. Attikageschoss bebaut werden. Die Gebäudehöhe ist auf 7m beschränkt. Es ist einseitig (ausser gegen Norden) ein grosser Grenzabstand von 13m zu wahren, im Übrigen gilt ein kleiner Grenzabstand von 6m. Es ist eine Grünflächenziffer von 45% zu wahren. Die realisierbare oberirdische Geschossfläche beträgt damit ca. 600m², was einer Ausnützungsziffer von 0.48 entspricht.

Es sind Gebäude mit Wohnnutzung zugelassen. Maximal ein Drittel der Nutzung kann durch nicht störendes Gewerbe in Anspruch genommen werden. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

3 Auflagen der Gemeinde

Die Einwohnergemeinde als Verkaufspartei wird energetische Auflagen im Fall von

- Neubau + Erweiterung
- Sanierung im Bestand
- Heizungserneuerung oder Änderung der Wärmeerzeugung

im Kaufvertrag festhalten.

Es ist Folgendes zu gewährleisten:

- Anschluss an das Fernwärmenetz der Holzbaubetriebe ("Wärmeverbund Sägeweg")
oder
- Minergie-P-Standard bzw. GEAK Effizienzklasse A/A
oder
- Anteil an nichterneuerbarer Energie für Raumwärme und Warmwasser ≤ 20 %

Weitere Auflagen werden keine gemacht.

4 Verfahren und Fristen

4.1 Angebote und Kontakt

Die Liegenschaft ist zum Verkauf zugunsten des Meistbietenden ausgeschrieben. **Angebote** sind **bis spätestens 20.06.2015** (Datum des Poststempels) an unten stehende Kontaktadresse zu richten. An dieselbe Stelle sind allfällige **Fragen** zum Objekt oder zum Verfahren schriftlich zu richten; dies kann **postalisch oder per E-Mail** erfolgen über.

Einwohnergemeinde Muri bei Bern
Bauverwaltung
Thunstrasse 74
3074 Muri bei Bern

brueggliweg@muri-guemligen.ch

4.2 Besichtigung

Es ist beabsichtigt, für den Zeitraum **Ende Mai** einen Termin zur Besichtigung von Grundstück und Gebäude anzubieten. Datum und Uhrzeit werden nach **Anmeldung** (Post / E-Mail) **bis spätestens 08.05.2015** den Interessenten bekannt gegeben.

5 Anhang

5.1 Auszug Grundstückskataster (Grudis, Stand 17.03.2015)

Gemeinde:	356	Muri bei Bern
Grundstück:	2062	Liegenschaft
E-GRID:	CH 91355 24686 13	

Grundstückfläche

Totalfläche m²	Qualität Fläche	Status amtliche Vermessung
1'247	aus Koordinaten berechnete Fläche	definitiv anerkanntes Vermessungswerk

Letzte Mutation:

Grobkoordinaten y / x

Min.:	604553 / 198353
Max.:	604600 / 198405

Plan-Nr.

Nummer:	3305
---------	------

Belastete Teilflächen

Belastet mit	Teilfläche m²
Gemeinde / Grundstück-Nr	
keine	

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Vorderer Melchenbühl

Bodenbedeckung

Qualität	Nachführungsstand
Standard ab 2001	2010

Art	Teilfläche m²
Gebäude	303
Gartenanlage, Hofraum	944

Gebäude / Bauten

BE_GID	Art	Adressen	Fläche m²
385390	Gebäude/Bauten	Brügglweg, 3073 Gümligen	4
385389	Kindergarten	Brügglweg 2, 3073 Gümligen	299

Anmerkungen aus Amtlicher Vermessung

Art	Bezeichnung
keine	

Bemerkungen

Bemerkungen

keine

Dominierte Grundstücke

Grundstücknummer

Anteil

keine

Amtlicher Wert

Amtlicher Wert CHF

Totalfläche m²

gültig ab Steuerjahr

337'900

1'247

1999

Eigentum

Eigentümer

Anteil

Datum/Beleg/Rechtsgrund

Alleineigentum

[Einwohnergemeinde Muri](#)

31.01.1958 003-IV/4803 Kauf

Anmerkungen

Datum/Beleg Errichtung Bezeichnung

Identifikation

Datum/Beleg/Rechtsgrund

keine

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg Errichtung Bezeichnung

Identifikation

Datum/Beleg/Rechtsgrund

keine

Grundlasten

Datum/Beleg Errichtung Bezeichnung

Identifikation

Datum/Beleg/Rechtsgrund

keine

Vormerkungen

Datum/Beleg Errichtung Bezeichnung

Identifikation

Datum/Beleg/Rechtsgrund

Gemäss Grundbuch

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Pfandrechte

Datum/Beleg Errichtung Bezeichnung

Datum/Beleg/Rechtsgrund

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geschäft

Nummer

Datum

Beschreibung / Typ

Geometergeschäfte bis 16.03.2015 keine

Grundbuchgeschäfte bis 15.03.2015 keine