

Bewertungsformular Grundstücke



Bewertungsformular Grundstücke

QUALITATIVE BEURTEILUNG

1 sehr gut 3 mittel 4 schlecht
 2 gut 5 sehr schlecht

Qualität der allg. Lage der Gemeinde

Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsm., Prestige Ort, wirtsch. Vitalität, öffentliche Einrichtungen

3 Die Gemeinde Neuenegg liegt am westlichen Rand der Agglomeration Bern und inmitten eines Naherholungsgebietes, im Sensetal und an der Grenze zum Kanton Freiburg. Bern liegt 18km entfernt, Freiburg 20km. Neuenegg verfügt über die S-Bahnverbindung S2 der SBB. Die Gemeinde zählt ca. 4'800 Einwohner/innen. Einkauf ist mit Einzelhandel und Coop gesichert. Die Gemeinde hat ein breites teils grosses Gewerbe und eine gastronomische Abdeckung.

Standortqualität in der Gemeinde

Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen

2 Die Grundstücke befinden sich an einer Hanglage mit Ausrichtung Süden. Die Besonnung ist gut. Südlich verläuft die Erschliessung, die zurzeit als Fussweg ausgebildet ist, und die Nähe zum Zentrum, Schulen und Gemeindeverwaltung darstellt. Der Bahnhof ist ca. 10 Fussminuten entfernt, die westlich gelegene Schulanlage ebenso.

Bebaubarkeit

Parzellenform, Topografie, öffentl. rechtliche und/oder privatrechtliche Einschränk. (Bauverbot, Näherbaurechte etc.)

3 Die Parzellen weisen schmale Breiten und grössere Längen in Richtung Nord-Süd auf. Die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 2527 ist mittels genehmigtem Bauprojekt gesichert. Die Parz. 2523 ist indes nicht bebaubar, schliesst nicht an die Parzelle Nr. 2527 an und gilt als zugeordnete Freifläche. Die Neigung der Hanglage beträgt geschätzt ca. 15-20%, die zu erstellende Zufahrt ebenso.

Grundstücksbeschaffenheit

Bodenqualität, Grundwasserspiegel etc.

3 Das Gebiet des Sensetales ist bekannt für Sandsteinvorkommen mit geringem Oberboden. Die genaue Bodenqualität ist nicht bekannt. Aufgrund des schroffen Geländebruches südlich des Weges und dem schrägen Hochstammbewuchs gehen wir davon aus, dass die Bodenbeschaffenheit auf weiches, teils loses, Sedimentgestein hinweist, mit Tendenz zu festigtem Sandstein.

Nutzungsmix

Anteile Produktions- / Gewerbeflächen, Büro- / Wohnanteil

3 Die Parzellen sind unbebaut. Die vorgesehene Nutzung ist Wohnen. Die Eignung für eine anderweitige Nutzung (Dienstleistung / Homeoffice) ist gegeben. Für eine publikumsintensive Dienstleistung besteht unseres Erachtens keine Eignung.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

3 Die Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung Neuenegg hat ergeben, dass das projektierte Bauvorhaben nach GBR W2 bewilligt wurde. Das Interesse ist begrenzt. Andererseits werden in Neuenegg nur wenige Liegenschaften zum Kauf angeboten. Ebenso sind Mietobjekte wenige auf dem Markt.

Baureife

Grundstück erschlossen (verkehrstechn., install.), Gestaltungs-/Quartierplanpflichtig, rechtskräftige Bau und Zonenordnung

4 Die ZPP Sunnhalde West ist rechtskräftig. Sie lässt Terrassenbauten zu, sowie Bebauungen nach GBR W2. Es besteht ein baubewilligtes Projekt auf dem zu bewertenden Perimeter. Die Grundstücke sind nicht erschlossen, weder installationstechnisch noch verkehrstechnisch (vgl. PLäne im Anhang).

Ausnützung

Höhe der Ausnützungs-/ Baumassenziffer, zulässige Ausnützung realisierbar ?

3 Die zulässige Ausnützung richtet sich nach dem Baureglement der Gemeinde Neuenegg, bzw. der ZPP Sunnhalde West. Die Parzellengeometrie bedingt eine zusammengebaute Bauweise, damit Grenzabstände etc. eingehalten werden können. Unter Einrechnung des Landanteils der Parzelle Nr. 2523 kann eine mittlere Ausnützung erreicht werden. Das Bauprojekt erzielt eine Ausnützung von 0,47.

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

ja Es sind Dienstbarkeiten auf der Parz. 2527 vorhanden, die projektabhängige Grenzbaurechte
 nein sind, sowie Fusswegrechte zG der Einwohnergemeinde.

Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

ja Nicht im Register der belasteten Standorte des Kantons Bern eingetragen.
 nein

Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ?

ja Zum Zeitpunkt per data ist eine alternative Nutzung nicht gegeben. Ein Kauf der Parzellen lässt
 keinen Spielraum offen. Eine alternative Nutzung würde eine Neuprojektierung des gesamten
 Perimeters ZPP Sunnhalde West bedeuten.
 nein

Gesamtbeurteilung

3 (Gesamtnote)

Die Gemeinde Neuenegg liegt mittig zwischen Bern und Freiburg und ist deutschsprachig. Die ländliche Gemeinde mit historischem Hintergrund liegt im Sensetal und verfügt über eine gute kulturelle wie auch wirtschaftliche Ausrichtung. Der beurteilte Perimeter liegt etwas erhöht vom Dorfzentrum, jedoch in der Nähe zum Dorfkern, zu Schulen und dem Bahnhof. Der nächste Autobahnanschluss ist in Flamatt (A12). Die Besonnung ist gut. Die Lage ruhig. Nachteilig ist unserer Ansicht nach die Parzellierung und die Geometrie der Parzellen, die eine nicht dem Bauprojekt entsprechende individuelle Bebauung verunmöglichen. Die südliche Bewaldung der starken Hanglage verhindert eine Weitsicht, nördlich besteht die Einschränkung durch die Hanglage.

Bewertungsformular Grundstücke

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen	a.)	b.)	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%	%	%	Vorgaben / Empfehlung
a.) Basis Zinssatz		2.09			Mittlerer Basiszinssatz SIV, Januar 2024
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0.70			LK 4 = 7x 0.1 aus Lageklasse
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.58			LK 5,2 = 5.8 x 0.1 aus Lageklasse
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt					Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
	Kosten CHF		Kosten CHF	Kosten CHF	Wohnen
* - Betriebskosten	987 0.08	0	0 0.00	0 0.00	2.00%
* - Unterhaltskosten	2'467 0.20	0	0 0.00	0 0.00	5.00%
* - Verwaltungskosten	0 0.00	0	0 0.00	0 0.00	0.00%
* - Mietzinsrisiko	0 0.00	0	0 0.00	0 0.00	0.00%
- Rückstellungen	3'896 0.31	0	0 0.00	0 0.00	0.49%
Total Zuschläge:	7'350 0.59	0 0.00	0 0.00	0 0.00	Geb.-Neuwert 799'900.00
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)	Total b.)	Total c.)		Anteil Gebäude-Neuwert: 30%
	Kosten CHF	Kosten CHF	Kosten CHF		Zinssatz: 2.09%
					Zyklus: 40 Jahre
					Rückstellung: 3'896
Kap.- Satz total		3.96	0.00	0.00	

Begründungen, Bemerkungen

Es ist davon auszugehen, dass die projektierte Liegenschaft selbst genutzt wird. Für selbstgenutzte Liegenschaften fallen keine Verwaltungskosten und Mietzinsrisiken an.

1.2. Ertragswert auf der Basis	Mietwert	<input checked="" type="checkbox"/>	Nach Annahme Bewerter
	Ertrag effektiv	<input type="checkbox"/>	--
1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3		<input checked="" type="checkbox"/>	SIA 416 Projekt

2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
1 Vorbereitungsarbeiten						
* Sicherungen, ev. Abbruchkosten	(m2)			6.72%		70'000
2 Gebäude						
Grundstücksfläche		501				
Berechnung Ausnützungsziffer						
Ausnützung		0.47				
zu realisierende BGF		235				
Geschosszahl zulässig:		2.5				
Grundfläche (m2) Baukörper		94				
		0	0		0	
		0	0		0	
		0	0		0	
		0	0		0	
Berechnung Baumasseziffer						
Baumasseziffer		0.00				
Volumen oberirdisch (m3), gem. Bauprojekt	593	0			0	
Volumen unterirdisch (m3), gemäss Bauprojekt	249	842	950		799'900	
					0	
					0	
Total Gebäude				76.81%		799'900
4 Umgebung		407	200	7.81%		81'300
Total Umgebung						
5 Nebenkosten	6.50%			5.50%		57'278
Finanzierungskosten:						
- Baukredit (in % v. BKP 1-4)	3.00	Jahre 2.00	Faktor 0.50	2.74%		28'536
					Jahresertrag	
6 Kosten für Vermarktung	3.00			0.14%	49'338	1'480
(Inserate, Verkaufskosten)						
Erstvermietung (in % Jahresertrag)	3.00			0.14%	49'338	1'480
		Jahre				
Leerstandsrisiko		3.00		0.14%	49'338	1'480
Anlagekosten ohne Land				100.00%		1'041'454

Bewertungsformular Grundstücke

3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl I Ein-	NNF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/ m2/p.	CHF p.a.	CHF/ m2/p.	CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
Reihen-EFH, Haus Nr. 24	1	139		0	0	0	0	330	330	3'812	45'738		
Doppelgarage	2			0		NNF=?	0		NNF=?	150	3'600		
				0			0			0	0		
				0			0			0	0		
				0			0			0	0		
				0			0			0	0		
				0			0			0	0		
				0			0			0	0		
				0			0			0	0		
				0			0			0	0		
				0			0			0	0		
				0			0			0	0		
				0			0			0	0		
				0			0			0	0		
				0			0			0	0		
./.. Sockelleerstand in %													0
Total p.a.	3	139	0	0	0	0	0	356	356	4'112	49'338	100%	
Ertragswert Wohnen										Kapitalisierungssatz: 3.96 %		1'245'900	100%

b. Ertragswert	Anzahl I Ein-	NNF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/ m2/p.	CHF p.a.	CHF/ m2/p.	CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
./.. Sockelleerstand in %	0.0%												0
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
Ertragswert										Kapitalisierungssatz: 0.00 %		0	0%

c. Ertragswert	Anzahl I Ein-	NNF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/ m2/p.	CHF p.a.	CHF/ m2/p.	CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
				0		0	0	0	0	0	0		
./.. Sockelleerstand in %	0.0%												0
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
Ertragswert										Kapitalisierungssatz: 0.00 %		0	0%

Nutzfläche total		m2	139	
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.		CHF	356	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	49'338	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	0	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz			3.96%	
Ertragswert Total		CHF	1'245'900	100%

Begründungen, Bemerkungen

Die Grundstücke sind unbebaut. Basis für den Ertragswert bildet das bauprojektierte Gebäude. Der Ertragswert ist für die Bewertung nicht bedeutend, da ein möglicher Käufer der zu beuteilenden Parzellen höchstwahrscheinlich Eigennutzung ausüben wird.

Bewertungsformular Grundstücke

B E W E R T U N G

Berechnung Landwert

Ertragswert						CHF	1'245'900
Realwert: BKP 1-6 (ohne Land)						CHF	1'041'454
Landwert inkl. Finanzierung Land	m2	501	x CHF	408		CHF	204'446
Kosten Landkredit	Verzinsung: %	4.00	Jahre	3.0		CHF	-24'533
Landwert	m2	501	x CHF	359		CHF	179'912
Variante: Realisierungsaufschub (Barwert)							
Aufschub zeitlich:	Jahre			0			
Verzinsung:	%			0.00			
CHF/m2	m2	501	x CHF	359		CHF	179'912

Landwert berechnet nach Lageklasse

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt			
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK G I						
<input checked="" type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe						
A Standort	A Standort	A Standort		1	4.00			
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung		2	3.50			
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage		1	6.50			
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung		2	5.50			
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse		2	3.00			
Begründungen, Bemerkungen			Total		22.50			
Die Realisation des Bauvorhabens ist abhängig von der Realisation der gesamten Bebauung. Ein individuelles Bauprojekt würde bedeuten, dass das benachbarte Grundstück Nr. 1210 erworben werden müsste. Die Abhängigkeit haben wir mit Risikofaktoren in Nutzung, Erschliessung und Markt belegt.			Steigerungsfaktor	0.00	0.00			
			Reduktionsfaktor	0.00	0.00			
			Lageklasse		4.50	2.81		
			Realwert: BKP 2-5 (ohne Land)		CHF	967'014		
			Landanteil		CHF	206'235		
Landwert nach Lageklasse			m2	501	x CHF	412	CHF	206'235
Variante: Realisierungsaufschub (Barwert)								
Aufschub zeitlich:	Jahre			3				
Verzinsung:	%			4.00				
CHF/m2	m2	501	x CHF	366		CHF	183'342	

Verkehrswert	m2	501	x CHF	370		CHF	185'370	
weitere Abzüge	m2/m3/Stk	0	x CHF	0		CHF	0	
weitere Abzüge	m2/m3/Stk	0	x CHF	0		CHF	0	
weitere Zuschläge	m2/m3/Stk	0	x CHF	0		CHF	0	
weitere Zuschläge	m2/m3/Stk	0	x CHF	0		CHF	0	
Zwischentotal	m2	501	x	370		CHF	185'370	
Verkehrswert Landwert	m2	501	x	370		CHF	185'000	
Variante: Verkehrswert Baurechtsparzelle	gemäss Anhang BR						CHF	0
Verwendeter Verkehrswert							CHF	0
Temporärer Mindernutzen	CHF	0	gemäss Anhang BW			CHF	0	
Temporärer Mehrnutzen	CHF	0	gemäss Anhang BW			CHF	0	
Verkehrswert Total							CHF	0
Verwendeter Verkehrswert (gerundet)							CHF	185'000

Begründungen, Bemerkungen

Der Landwert basiert auf der Realisation des baubewilligten Projektes, zudem uns keine Angaben zu Anlagekosten vorliegen. Der Realwert ist daher nach unseren Erfahrungswerten berechnet worden. In den Vorbereitungsarbeiten sind die angenommenen Anteile Hangsicherungen, Abbruchkosten des Bestandes und die hohen Aufwendungen für Aushub und externe Bauplatzinstallationen enthalten. Wir haben keine Kenntnisse des Verkaufsstandes der anderen im Perimeter enthaltenen Grundstücke, weshalb wir einen Realisierungsaufschub von 3 Jahren eingerechnet haben. Einen Verkaufspreis von Fr. 185'000. inkl. Planungskosten bis Baubewilligung (Phase 33 / SIA 102) erachten wir als realistisch.

Ort: 3063 Ittigen

Unterschrift:

BURKHALTER
 UNTERNEHMEN



Datum: 12. Februar 2024

Der Bewerter

Markus Burkhalter, Burkhalter Architekten AG

Bewertungsformular Grundstücke

Lageklassenschlüssel Wohnen

Anteil Nutzung

1'000 / 1'000

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	LK
A Standort											4.50
A Standort											4.00
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								4.00
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
B Nutzung											3.50
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen					
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				4.00
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung (AZ 0.2 0- 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 – 0.79)	Hohe Ausnutzung (AZ 0.80 – 0.99)	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1.0 und höher)					3.00
C Wohnlage											6.50
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			5.00
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				8.00
D Erschliessung											5.50
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		5.00
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				6.00
E Marktverhältnisse											3.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			3.00

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

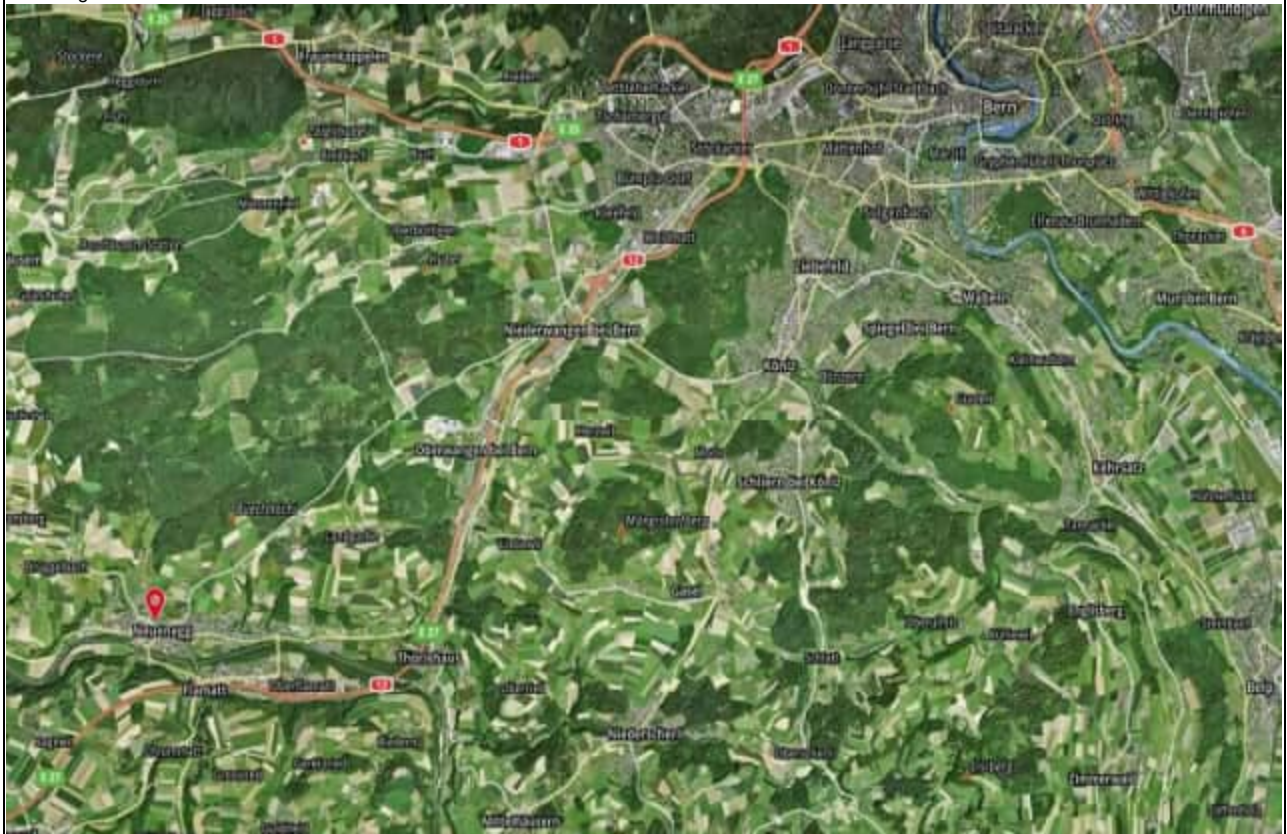
Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf“ beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Bewertungsformular Grundstücke

Lageplan

Makrolage

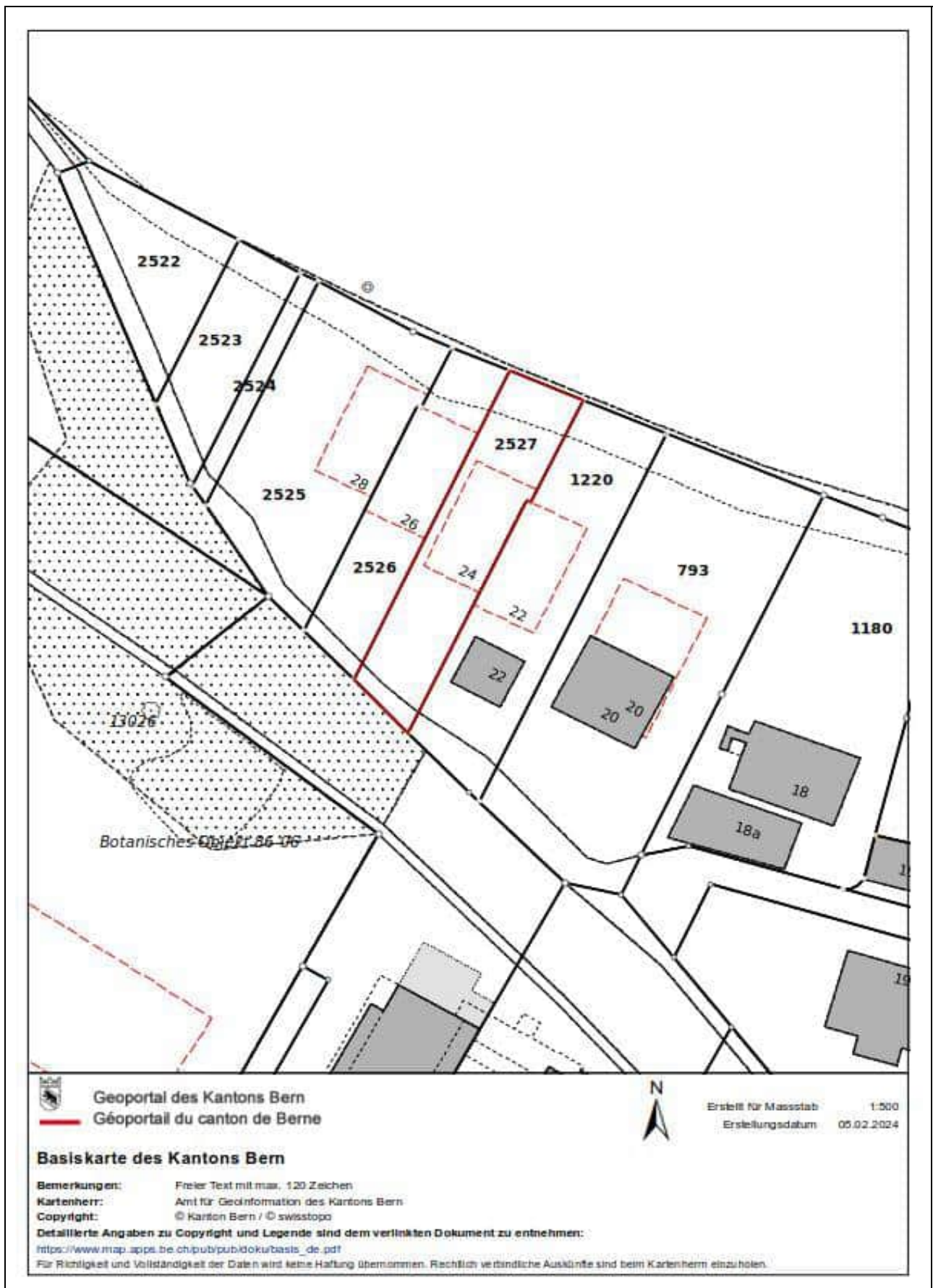


Mikrolage



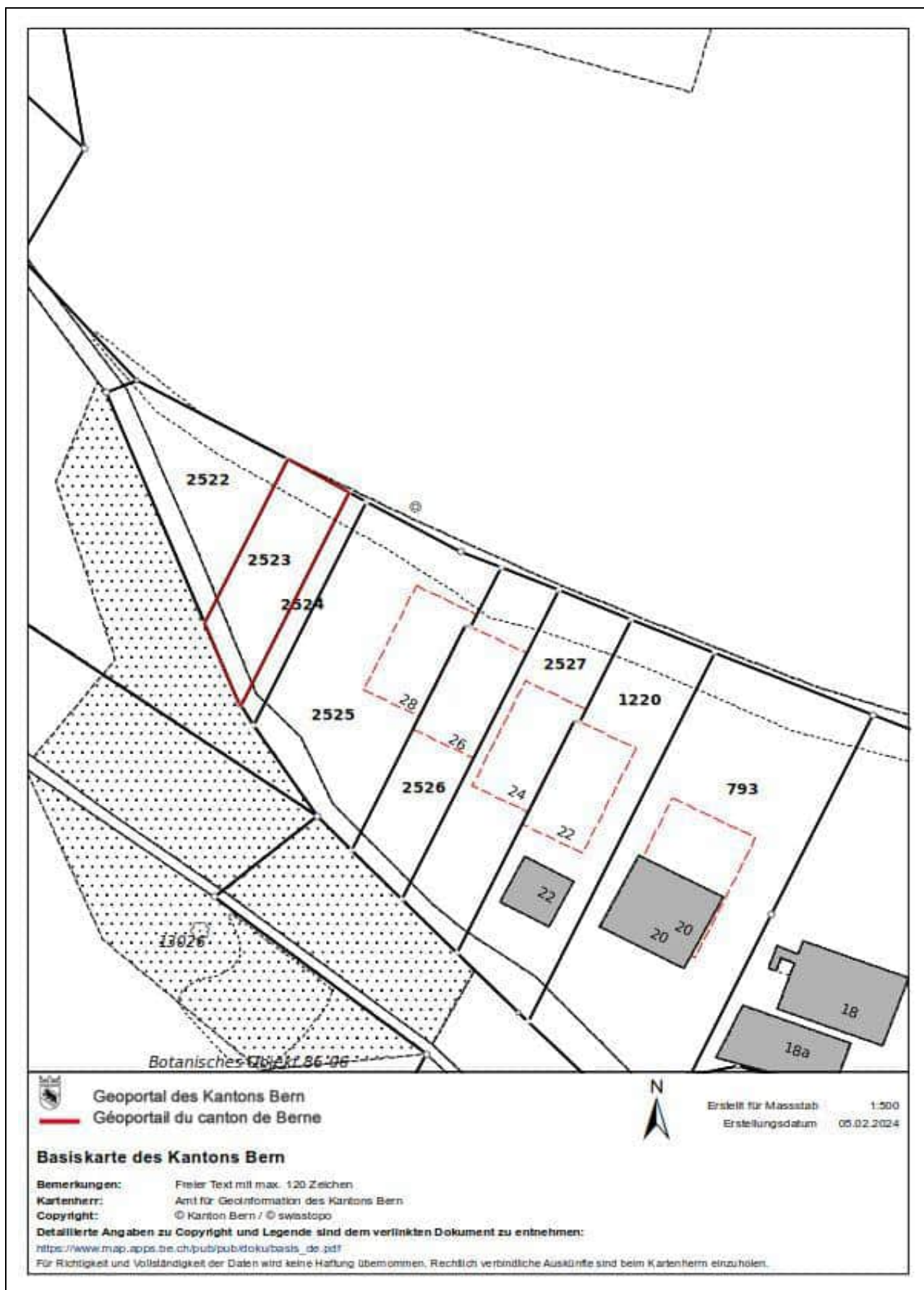
Bewertungsformular Grundstücke

Situationsplan Parzelle Nr. 2527



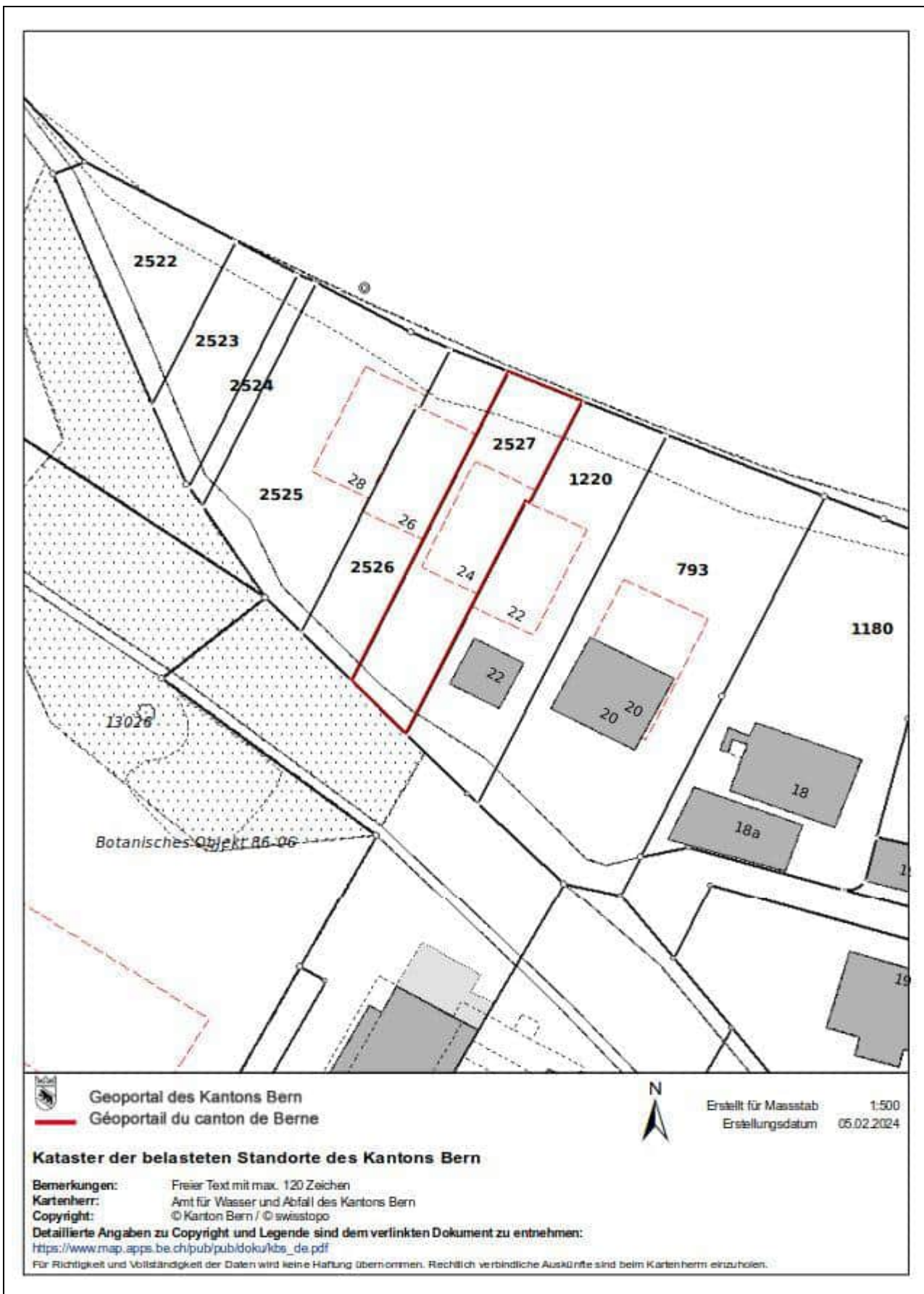
Bewertungsformular Grundstücke

Situationsplan Parzelle Nr. 25223



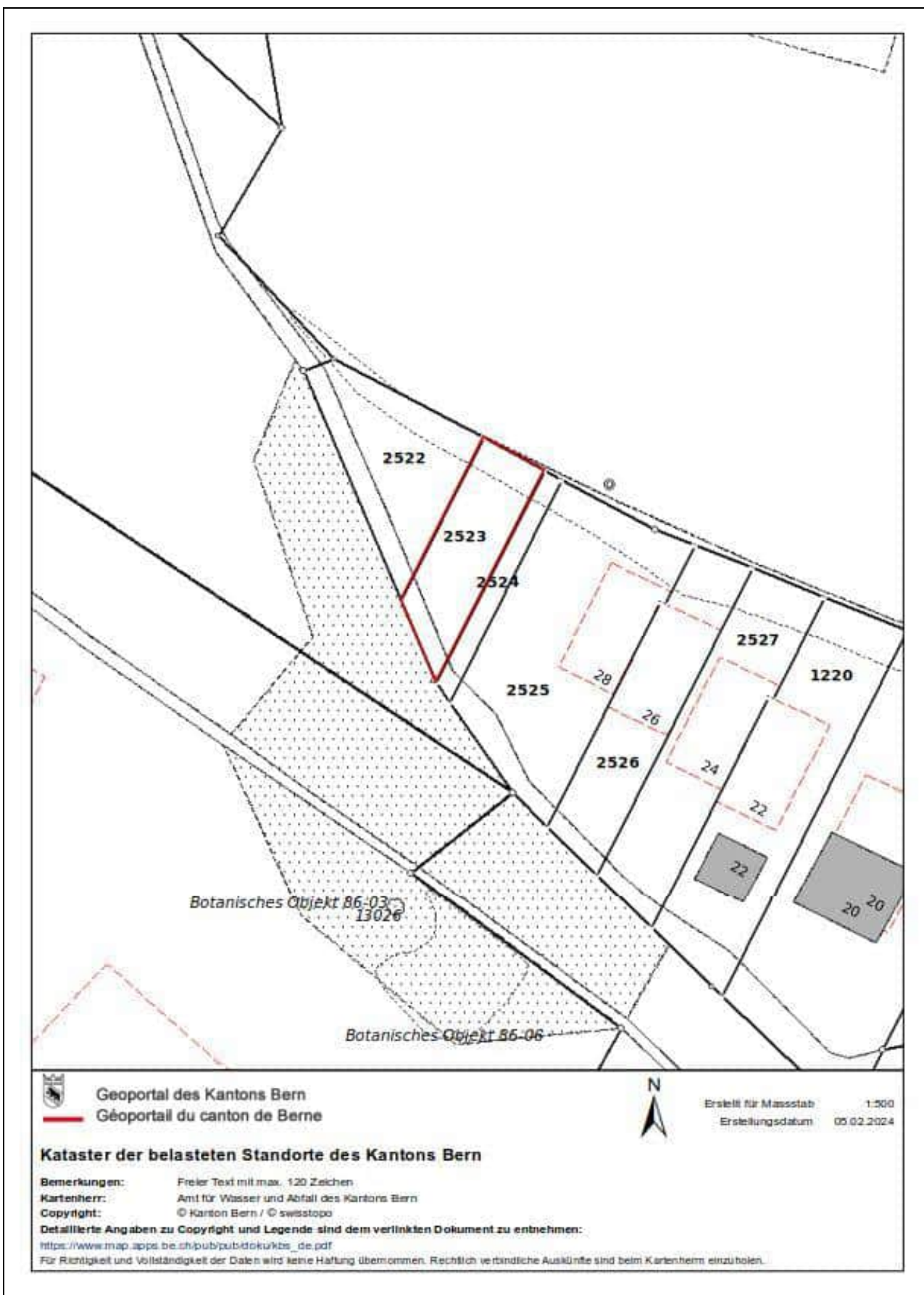
Bewertungsformular Grundstücke

Altlastenkataster Parzelle Nr. 2527



Bewertungsformular Grundstücke

Altlastenkataster Parzelle Nr. 2523



Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Neuenegg / 2523

Grundbuchgeschäfte hängig

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	670 Neuenegg
Grundstück-Nr	2523
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH996474063609
Fläche	177 m ² (Projektmutation), AV93
Plan-Nr.	1211
Lagebezeichnung	Sunnhalde
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 22 m ² Gartenanlage, 155 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 9'980	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-----------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Selvaratnam Mathanmohan, 11.09.1975	05.04.2017 034-2017/4492/0 Kauf 05.04.2017 034-2017/4493/0 Realteilung
---	---

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

15.08.1912 014-1955	(L) Allgemeines Fusswegrecht ID.003-1999/006439 EREID: CH2721000000224182262 z.G. Einwohnergemeinde Neuenegg	07.08.2009 003-2009/9598/0
---------------------	--	----------------------------

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

05.04.2017 034-2017/4492/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 4'950.00, 0. Pfandstelle, Max. 5%, Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Handänderungssteuer (Hauptwohnsitz) - Stundung der Steuer 4 Jahre, ID.034-2017/006245, Gesamtpfandrecht, mit Neuenegg/2527 EREID: CH2721000000436065570 Grundpfandgläubiger Kanton Bern
Bemerkung:	Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt sich aus Art. 109e EG ZGB
05.04.2017 034-2017/4493/0	Register-Schuldbrief, Fr. 850'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2022/002266, Gesamtpfandrecht, mit Neuenegg/2527 EREID: CH2721000000477526678 Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2017/4493/0 (05.04.2017)

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 30.01.2024	Keine		
Grundbuchgeschäfte bis 30.01.2024	034-2017/4493/2	05.04.2017	Steuerbefreiungsgesuch (Abweisung) Selvaratnam Mathanmohan
	034-2022/13407/0	14.10.2022	Pfandrecht (Einschreibung) Selvaratnam Mathanmohan US 3458
	034-2023/11682/0	23.05.2023	Vormerkung (Einschreibung) Selvaratnam

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzareale

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gesicherte öffentliche Leitungen

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Neuenegg / 2527

Grundbuchgeschäfte hängig

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	670 Neuenegg
Grundstück-Nr	2527
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH481964367479
Fläche	324 m ² (Projektmutation), AV93
Plan-Nr.	1211
Lagebezeichnung	Sunnhalde
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 17 m ² Gartenanlage, 307 m ²
Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, 88 m ² Sunnhalde 24, 3176 Neuenegg (projektiert) Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
85'960		2020

Eigentum

Alleineigentum	
Selvaratnam Mathanmohan, 11.09.1975	05.04.2017 034-2017/4492/0 Kauf 05.04.2017 034-2017/4493/0 Realteilung

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

15.08.1912 014-1955	(L) Allgemeines Fusswegrecht ID.003-1999/006439 EREID: CH2721000000224182262 z.G. Einwohnergemeinde Neuenegg	07.08.2009 003-2009/9598/0
05.04.2017 034-2017/4493/0	(L) Wegrecht ID.034-2022/001586 EREID: CH27210000000477524575 z.G. LIG Neuenegg 670/1220 z.G. LIG Neuenegg 670/2525 z.G. LIG Neuenegg 670/2526	
05.04.2017 034-2017/4493/0	(R) Wegrecht ID.034-2022/001586 EREID: CH27210000000477524575 z.L. LIG Neuenegg 670/793 z.L. LIG Neuenegg 670/1220	
05.04.2017 034-2017/4493/0	(L) Grenzbaurecht ID.034-2022/001587 EREID: CH27210000000477524676 z.G. LIG Neuenegg 670/1220 z.G. LIG Neuenegg 670/2526	
05.04.2017 034-2017/4493/0	(R) Grenzbaurecht ID.034-2022/001587 EREID: CH27210000000477524676 z.L. LIG Neuenegg 670/1220 z.L. LIG Neuenegg 670/2526	
05.04.2017 034-2017/4493/0	(L) Erschliessungsleitungsrecht ID.034-2022/001588 EREID: CH27210000000477524878 z.G. LIG Neuenegg 670/2525 z.G. LIG Neuenegg 670/2526	
05.04.2017 034-2017/4493/0	(R) Erschliessungsleitungsrecht ID.034-2022/001588 EREID: CH27210000000477524878 z.L. LIG Neuenegg 670/793 z.L. LIG Neuenegg 670/1220	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

05.04.2017	034-2017/4492/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 4'950.00, 0. Pfandstelle, Max. 5%, Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Handänderungssteuer (Hauptwohnsitz) - Stundung der Steuer 4 Jahre, ID.034-2017/006245, Gesamtpfandrecht, mit Neuenegg/2523 EREID: CH272100000043606570 Grundpfandgläubiger Kanton Bern
Bemerkung:		Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt sich aus Art. 109e EG ZGB
05.04.2017	034-2017/4493/0	Register-Schuldbrief, Fr. 850'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2022/002266, Gesamtpfandrecht, mit Neuenegg/2523 EREID: CH2721000000477526678 Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)
Bemerkung:		Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2017/4493/0 (05.04.2017)

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 30.01.2024	Keine			
Grundbuchgeschäfte bis 30.01.2024	034 2017/4493/2	05.04.2017		Steuerbefreiungsgesuch (Abweisung) Selvaratnam Mathanmohan
	034-2022/13407/0	14.10.2022		Pfandrecht (Einschreibung) Selvaratnam Mathanmohan US 3458
	034-2023/11682/0	23.05.2023		Vormerkung (Einschreibung) Selvaratnam Mathanmohan
	034-2023/20263/0	01.11.2023		Vormerkung (Einschreibung) Selvaratnam Mathanmohan

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind
Gesicherte öffentliche Leitungen



Einwohnergemeinde Neueneegg



Baureglement (BR)

genehmigt am 26. August 2010 (Gesamtrevision der Ortsplanung)

Änderungen:

- 19.12.2012 Änderung Art. 5 Abs. 9 neu (Art. 17 alt)
- 15.11.2013 Änderung Art. 23 Abs. 5 neu (Art. 33 Abs. 11 alt)
- 05.03.2014 Erlass Art. 25 (Art. 35 alt)
Erlass Art. 28 (Art. 38 alt)
- 17.04.2014 Änderung Art. 24 Abs. 5 (Art. 34 Abs. 8 alt)
- 16.05.2014 Änderung Art. 5 Abs. 7 (Art. 43 Abs. 3 alt)
- 14.03.2016 Änderung Art. 17 (Art. 27 alt)
- 31.05.2022 Erlass Art. 8a
- 29.11.2022 Änderung Art. 27 (Art. 37 alt)
- 27.04.2023 Integrale Aktualisierung/Änderung Baureglement
- 19.06.2023 Änderung Art. 28 (Art. 38 alt)

Themen:

- Änderung Grenzabstand von Zonengrenzen (LWZ)
- Änderung ZPP Nr. 10 «Wassermatt»
- Erlass ZPP Nr. 12 «Neuhus»
Erlass ZPP Nr. 15 «Denkmal»
- Änderung ZPP Nr. 11 «Strite»
- Änderung zu Attikageschoss
- Änderung ZPP Nr. 4 «Gartenstrasse»
- Erlass «Zone für Kompostieranlage; Aufhebung «ZöN M»
- Änderung ZPP Nr. 14 «Freizeitzentrum Thörishaus»
- Teilrevision OP (Umsetzung BMBV + Musterbaureglement, Neunummerierung Art.)
inkl. geringfügige Änderung Art. 5 Abs. 7 lit. b)
- Änderung ZPP Nr. 15 «Denkmal»

Änderungen und Ergänzungen seit der Ortsplanungsrevision 2010 sind **blau (technisch/formell)** oder **rot (inhaltlich/materiell)** markiert.

Neueneegg, September 2023

1720_399_BR_210519_ver230817_Nachfuehrung.docx

Altrechtliche Bestimmungen, welche mit der Aktualisierung Baureglement aufgehoben wurden (Teilrevision OP 27.04.2023):

Art. 1 Abs. 2 (UeO's gehen GBR vor)

Art. 3 Abs. 1 (Zweck Dorfzone)

Art. 4 Abs. 1 (Zweck Kernzone)

Art. 12 Abs. 9 (Voranfrage Weilerzone, Immissionen Landwirtschaft)

Art. 16 Abs. 1 (Abstand Schwimmbecken 2m)

Art. 41 Abs. 3 (Details Attika in Bauverordnung)

Art. 56 Abs. 1 (Nachweis Gefahrenbehebung innerhalb Gefahrengebiet)

Art. 58 Planungsausgleich (neu in Art. 3)

Art. 59 Ersatzabgabe Parkplätze

Art. 60 Abs. 2 (Bussen bei Verstössen)

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Neuenegg

Dorfstrasse 16

3176 Neuenegg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG

Fliederweg 10

Postfach 575

3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard

Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1	Art. 17 ZPP 4 «Gartenstrasse»	23
1 Geltungsbereich	4	Art. 18 ZPP 5 «Louelenmoos»	24
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	4	Art. 19 ZPP 6 «Ortskern Thörishaus».....	26
Art. 2 Geltungsbereich räumlich.....	4	Art. 20 ZPP 7 «Bodenweid»	27
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen	4	Art. 21 ZPP 8 «Thörishaus – Sensematt».....	28
2 Nutzungszonen	5	Art. 22 ZPP 9 «Thörishaus – Gummenstrasse»	28
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	5	Art. 23 ZPP 10 «Wassermatt»	30
Art. 4 Art der Nutzung.....	5	Art. 24 ZPP 11 «Strite»	31
Art. 5 Mass der Nutzung	7	Art. 25 ZPP 12 «Neuhus»	32
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	12	Art. 26 ZPP 13 «Sunnhalde West».....	34
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	12	Art. 27 ZPP 14 «Freizeitzentrum Thörishaus».....	35
Art. 7 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	13	Art. 28 ZPP 15 «Denkmal»	37
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	14	3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	39
Art. 8 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)	14	Art. 29 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	39
Art. 9 Grünzone (GR)	16	4 Qualität des Bauens und Nutzens	40
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17	4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung	40
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)	17	Art. 30 Gestaltungsgrundsatz.....	40
Art. 11 Weilerzone a) Zweck	17	Art. 31 Bauweise, Stellung der Bauten.....	41
Art. 12 Weilerzone b) Nutzung.....	17	Art. 32 Fassadengestaltung	42
Art. 13 Weilerzone c) Einschränkungen	18	Art. 33 Dachgestaltung a) Allgemein	42
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	19	Art. 34 Dachgestaltung b) Dachaufbauten / Dachflächenfenster.....	43
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	19	Art. 35 Aussenraumgestaltung.....	44
Art. 14 ZPP 1 «Dorfkern»	19	Art. 36 Terrainveränderungen, Stützmauern	44
Art. 15 ZPP 2 «Zilmatt»	21	Art. 37 Reklamen und Plakatierung.....	44
Art. 16 ZPP 3 «Grabmatt»	22	Art. 38 Gestaltungsspielraum.....	45

4.2	Qualitätssicherung	45
	Art. 39 Fachberatung	45
	Art. 40 Qualifizierte Verfahren	46
4.3	Energie und Ökologie	46
	Art. 41 Energie	46
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	47
5.1	Ortsbildpflege	47
	Art. 42 Ortsbildschutzgebiet	47
5.2	Pflege der Kulturlandschaft	48
	Art. 43 Baudenkmäler	48
	Art. 44 Historische Verkehrswege	48
	Art. 45 Fuss- und Wanderwege.....	49
	Art. 46 Archäologische Schutzgebiete	49
	Art. 47 Gewässerabstand	49
5.3	Schutz der naturnahen Landschaft	50
	Art. 48 Landschaftsschutzgebiete.....	50
	Art. 49 Schutzobjekte.....	50
5.4	Ersatz- und Fördermassnahmen	51
	Art. 50 Ersatzmassnahmen	51
	Art. 51 Fördermassnahmen.....	51
5.5	Gefahrengebiete	51
	Art. 52 Bauen in Gefahrengebieten	51
6	Straf- und Schlussbestimmungen	53
	Art. 53 Widerhandlungen	53
	Art. 54 Inkrafttreten.....	53
	Art. 55 Aufhebung von Vorschriften	54

Anhang	55	
Anhang 1	Definition und Messweisen	55
	A1.1 Gebäudemasse.....	55
	A1.2 Bauabstände.....	55
	A1.3 Zuschläge	57
	A1.4 Nutzungsziffern	57
	A1.5 Altrechtliche Nutzungsziffern	58
Anhang 2	Inventar der historischen Verkehrswege	61
Beilagen	63	
B1	Erläuterungen zum Zonenplan 2 Landschaft	63
	B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich).....	63
	B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)	64
	B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan.....	65
	B1.4 Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich).....	65
	B1.5 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung	65
	B1.6 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich).....	66
	B1.7 Grundwasserschutzzone	67
	B1.8 Wald (grundeigentümerverbindlich)	67

Normativer Inhalt

Hinweise

1 Geltungsbereich

**Geltungsbereich
sachlich**

Art. 1

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 29 BR).

**Geltungsbereich
räumlich**

Art. 2

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

**Ausgleich von
Planungsvorteilen**

Art. 3

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 1. Juli 2018.

Normativer Inhalt

Hinweise

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 4

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille Gewerbe • Dienstleistungen 	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Wohn- und Arbeitszonen	WA	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Verkauf 	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m² ist (Art. 20 Abs. 3 BauG).</p>
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsnutzungen • Gewerbe • Dienstleistungen • Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet²⁾ 	IV	Die Arbeitszonen sind bestimmt für den Weiterbetrieb und die angemessene Erweiterung der bereits heute ansässigen Betriebe sowie zur Ansiedlung von neuen Betrieben.
Dorfzonen	DZ	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe 	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Kernzonen ³⁾	K	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Dienstleistungen • Gastgewerbe • Verkauf <p>Untersagt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • reine Lagerbetriebe • Tankstellen 	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Zugelassen sind Gebäude, welche sich nutzungsmässig und gestalterisch in die bestehende traditionelle Bausubstanz einordnen. Den Gesuchstellern wird empfohlen, eine Bauvoranfrage einzureichen.</p> <p>Nicht als Tankstellen zählen elektrische Ladestationen.</p>

Normativer Inhalt

Hinweise

- 1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.
- 2) Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).
- 3) Für Bauvorhaben in der Kernzone ist die Bauvoranfrage bei der Gemeindebaupolizei empfohlen. Zur Beurteilung der Baugesuche von Neubauten zieht die Baupolizei eine Fachinstanz zu.

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung

Art. 5

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 38.

Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte gemäss Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	GB (m)	FH tr (m)	FH gi (m)	FH a (m)	VG	ÜZ	GZ
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	5.0	10.0	35.0	-	7.5	10.0	10.0	2	-	-
Wohnzone 3	W3	6.0	12.0	40.0	-	10.5	13.0	13.0	3	-	0.4
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2 ¹⁾	5.0	10.0	35.0	15.0	8.5	12.0	11.0	2	-	-
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	6.0	12.0	40.0	-	11.5	14.0	13.0	3	-	0.2
Dorfzone	DZ	4.0	8.0	25.0	12.0	8.5	-	11.0	-	-	-
Kernzone	K	4.0	8.0	25.0	12.0	9.5	-	12.0	-	-	-
Arbeitszone 1	A1	4.0 ²⁾)	-	-	-	18.5	-	21.0	-	0.6	-
Arbeitszone 2	A2	4.0 ²⁾)	-	-	-	12.5	-	15.0	-	0.5	-

kA = kleiner Grenzabstand
vgl. Anhang 1 Art. A3.

gA = grosser Grenzabstand
vgl. Anhang 1 Art. A4.

GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)

GB = Gebäudebreite (vgl. Art. 13 BMBV)

FH = Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)

FH tr = Fassadenhöhe traufseitig, gilt auch für Flachdachbauten

FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig

FH a = Fassadenhöhe Attika, gilt nur für Bauten mit Attikageschoss (vgl. Anhang 1 Art. A1 BR)

VG = Vollgeschosse (vgl. Art. 18 BMBV)

ÜZ = Überbauungsziffer (vgl. Art. 30 BMBV)

GZ = Grünflächenziffer (vgl. Art. 31 BMBV)

¹⁾ In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen. vgl. Art. 75 BauG

²⁾ Innerhalb der Arbeitszone: kGA = ½ FH^{tr}, mind. aber 4.0m.

Normativer Inhalt**Hinweise**

- Staffelung
- 6 Für gestaffelte Gebäude gelten folgende Masse:
- in der Höhe: min. 1,5 m
 - in der Situation, bzw. Grundriss: min. 1,5 m
- Geschosse
- 7 Es gelten die folgenden Masse für Geschosse:
- a) Untergeschoss
- Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1,50 m über die Fassadenlinie herausragen.
 - Bei Bauten am Hang kann das Mass von 1,50 m auf Antrag der Fachberatung bis zu einer Maximalhöhe von 1,80 m überschritten werden, sofern dadurch eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
 - Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 6,0m beträgt, werden nicht angerechnet.
- b) Dachgeschoss
- zulässige Kniestockhöhe max. 1,5 m
- c) Attikageschoss
- Das Attikageschoss muss
 - gegenüber dem darunter liegenden Geschoss allseitig um 1,5 m zurückversetzt sein; oder
 - bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt sein.
 Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge.
 - Auf dem Attikageschoss sind Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter und Energiegewinnungsanlagen gestattet. Liftaufbauten sind zugelassen bis zu einer Höhe von 4,2 m gemessen ab OK Flachdach des obersten Vollgeschosses.
 - Sofern in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung aufgrund von Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren die Fassadenhöhe Attika (Fh a) bei Gewerbebauten nicht ausreicht, um ein gewerblich genutztes Attikageschoss zu realisieren, kann die gemäss Art. 5 Abs. 1 GBR definierte FH a um max. 1.0 m erhöht werden.

Definition Vollgeschosse vgl. Art. 18 BMBV

vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

1. Vollgeschoss = «Erdgeschoss»

vgl. Art. 16 und 20 BMBV

vgl. Anhang 1 Art. A1 BR

Normativer Inhalt

Hinweise

Mehrhöhe bei
Bauten am Hang

- ⁸ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des **massgebenden Terrains**, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Abstände gegenüber
Zonengrenzen

- ⁹ Gegenüber Zonengrenzen gelten folgende Abstände:
- a. **Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone sind keine Abstände einzuhalten.**
 - b. **Insofern ein Näher-/Grenzanbaurecht im Grundbuch sichergestellt ist, kann entlang der Sense (zwischen Kantonsstrasse und Senseufer) auf den Grenzabstand zur Landwirtschaftszone verzichtet werden.**

Abstände gegenüber
öffentlichen Strassen

- ¹⁰ Gegenüber öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen gelten folgende Bauabstände:
- a. Von Basiserschliessungsstrassen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 5.0 m, gemessen ab Fahrbahnrand, einhalten.
 - b. Von selbstständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2.0 m, gemessen ab Wegrand, einhalten.

Die Basiserschliessungsstrassen sind im Richtplan Verkehr der Gemeinde dargestellt.

Abstände für
Tiefbauten

- ¹¹ Für Bauten und Anlagen, welche den Boden nicht überragen, wie private Wege, Strassen, Parkplätze, etc. **gelten folgende Bestimmungen:**
- Grenzabstand min. 0.5 m
 - Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die die Bauten unmittelbar an der Grenze errichtet werden.

Normativer Inhalt

Hinweise

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- *vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,*
- *das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder*
- *mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.*

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

Art. 14

ZPP 1
«Dorfkern»
Planungszweck

- ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:
- ² Die ZPP 1 bezweckt
 - a. die Konzentration der publikumsintensiven Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe,
 - b. die Aufwertung des Ortskerns als zentraler und lebendiger Aufenthalts- und Begegnungsort,
 - c. die Sicherstellung einer sorgfältigen Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild.

Art der Nutzung

- ³ Es gelten die Bestimmungen der Kernzonen K gemäss [Art. 4 BR](#).

*Normativer Inhalt**Hinweise***ZPP 13**

«Sunnhalde West»

Planungszweck

Art der Nutzung

Mass der Nutzung

Gestaltungs-
grundsätze**Art. 26**

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 13 gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Die ZPP 13 bezweckt
 - a. die Schaffung einer verdichteten Terrassenhaus-Überbauung mit hoher Wohnqualität.
 - b. die Sicherstellung einer optimalen Eingliederung in die empfindliche Südhanglage.
 - c. die Sicherstellung einer flächensparenden, rationellen Erschliessung sowie einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
 - d. die Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung Sunnhalde - Flüestrasse.
- 3 Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss [Art. 4 BR](#).
- 4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss [Art. 5 BR](#). Zusätzlich gelten folgende Bestimmungen:
 - maximal 4 bewohnte Terrassenstufen.
 - kA: 5m, gA: 10m, [FH tr: 7.5 m](#), Gebäudebreite (hangparallel, s. Art. 23 BauV): 50.0 m, Gebäudelänge (Falllinie, s. Art. 23 BauV): 35.0 m.
 - Gebäudestaffelung in der Falllinie: Rücksprung min. 3m.
 - [GFZo: max. 0.65](#).
- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
 - a. Bei der Gestaltung ist eine einheitliche Architektursprache (Farbgebung, Materialwahl) anzustreben.
 - b. Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage: Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken; seitlich dürfen nicht mehr als 2 Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen.
 - c. Die Parkplätze der BewohnerInnen sind in einer Einstellhalle anzuordnen.
 - d. Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Wald, Siedlungsrand) zu achten.

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Normativer Inhalt

Hinweise

Ersatzordnung ⁶ Wird keine Terrassensiedlung erstellt, kann auf die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung verzichtet werden. Als Ersatzordnung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss [Art. 4 BR](#).

Lärmempfindlichkeitsstufe ⁷ Es gelten die Vorschriften der ES II.

Art. 27

ZPP 14 «Freizeitzentrum Thörishaus» ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 14 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck ² Die ZPP 14 bezweckt

- a. die Schaffung einer Campinganlage für Dauer-, Saison- und Durchgangscamper.
- b. die Integration der Freizeitanlage in die empfindliche Uferlandschaft.
- c. **Sicherung einer öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung.**
- d. die Sicherung eines Erschliessungskorridors und einer öffentlichen Langsamverkehrsverbindung in Ost-West-Richtung.
- e. die Integration der bestehenden Wohnnutzung in die Freizeitanlage, inkl. begrenzter Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten.
- f. **Sicherstellung der erforderlichen Gewässerräume**
- g. die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

Art und Mass der Nutzung ³ Für die Bereiche ausserhalb der Gewässerräume gelten folgende Bestimmungen:










- a. **Auf ca. 20% der Fläche können Gebäude, Kleinbauten, Anbauten und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes errichtet werden: Gastgewerbe, Verkauf und Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. Sanitäranlagen, Spielplatz, Erschliessung, Grünbereiche); ~~Massen gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR.~~**

Anhang 2 Inventar der historischen Verkehrswege

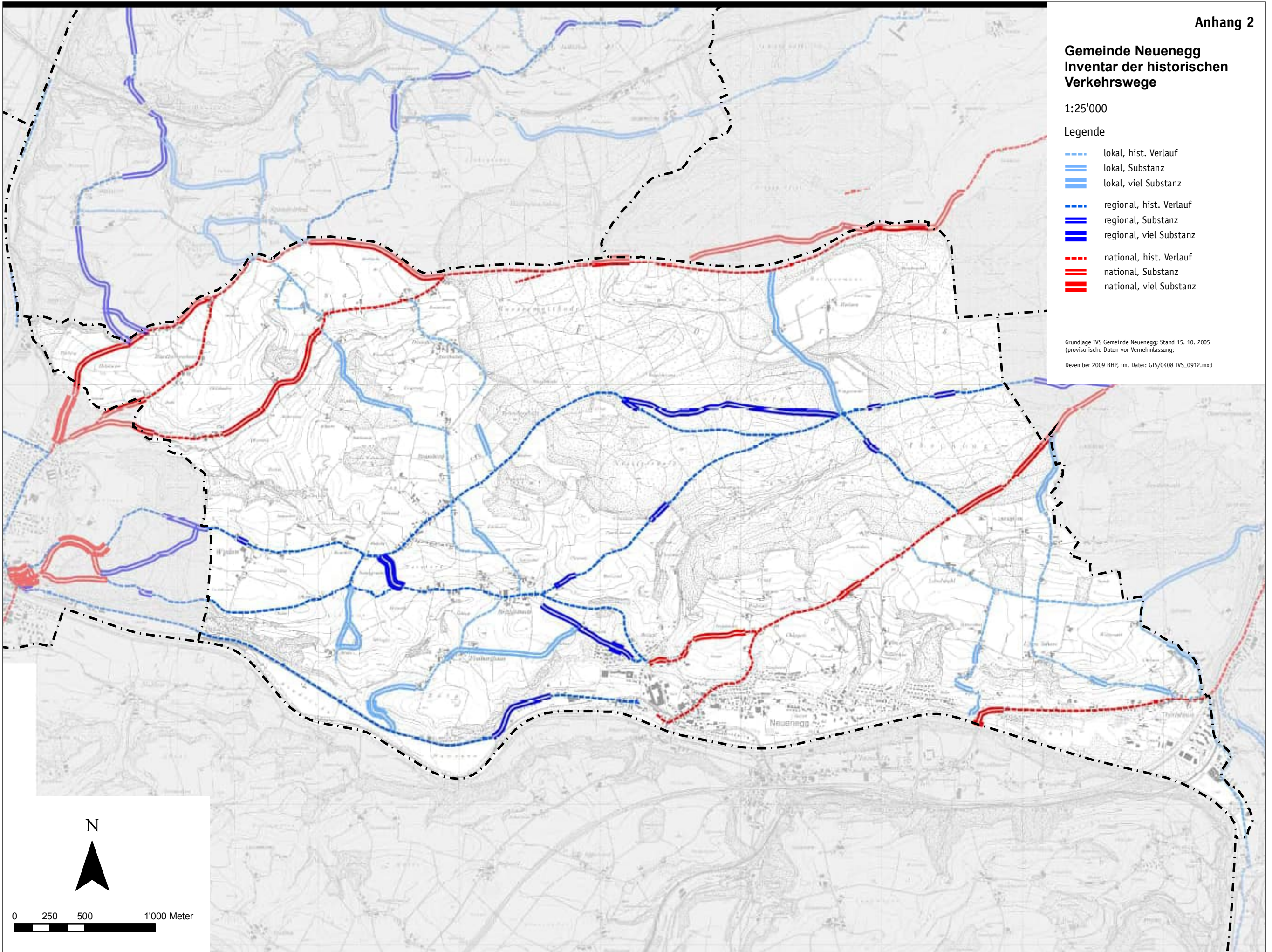
**Gemeinde Neuenegg
Inventar der historischen
Verkehrswege**

1:25'000

Legende

-  lokal, hist. Verlauf
-  lokal, Substanz
-  lokal, viel Substanz
-  regional, hist. Verlauf
-  regional, Substanz
-  regional, viel Substanz
-  national, hist. Verlauf
-  national, Substanz
-  national, viel Substanz

Grundlage IVS Gemeinde Neuenegg; Stand 15. 10. 2005
(provisorische Daten vor Vernehmlassung;
Dezember 2009 BHP, im, Datei: GIS/0408 IVS_0912.mxd



N



0 250 500 1'000 Meter

GEMEINDE NEUENEGG

Baugesuch

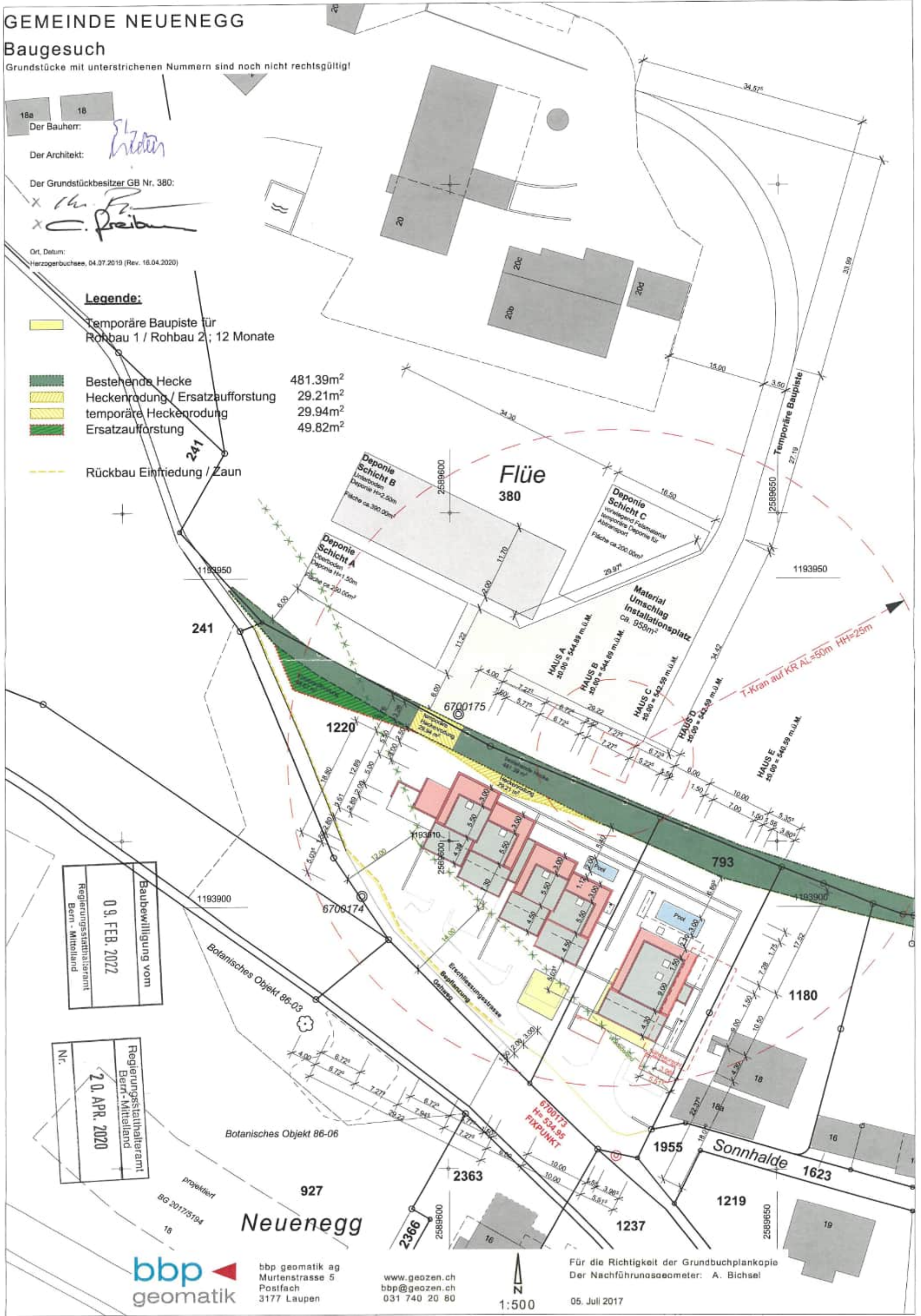
Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht rechtsgültig!

18a 18
Der Bauherr: *Elmer*
Der Architekt: *Freibau*
Der Grundstückbesitzer GB Nr. 380:
X *M. R.*
X *C. Freibau*
Ort, Datum:
Herzogenbuchsee, 04.07.2019 (Rev. 18.04.2020)

Legende:

- Temporäre Baupiste für Rohbau 1 / Rohbau 2; 12 Monate
- Bestehende Hecke
- Heckenrodung / Ersatzaufforstung
- temporäre Heckenrodung
- Ersatzaufforstung
- Rückbau Einfriedung / Zaun

481.39m²
29.21m²
29.94m²
49.82m²



Baubewilligung vom
09. FEB. 2022
Regierungsstatthalteramt
Bern - Mittelland

Nr.
20. APR. 2020
Regierungsstatthalteramt
Bern - Mittelland

bbp
geomatik

bbp geomatik ag
Murtenstrasse 5
Postfach
3177 Laupen
www.geozen.ch
bbp@geozen.ch
031 740 20 80

N
1:500

Für die Richtigkeit der Grundbuchplankopie
Der Nachführungsgeometer: A. Bichsel
05. Juli 2017

GEMEINDE NEUENEGG

Baugesuch

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht rechtsgültig!

Der Bauherr: *St. Martin*
 Der Architekt: *St. Martin*
 Der Grundstückbesitzer GB Nr. 380: *C. Frey*

Ort, Datum:
 Herzogenbuchsee, 04.07.2019 (Rev. 16.04.2020)

Legende:

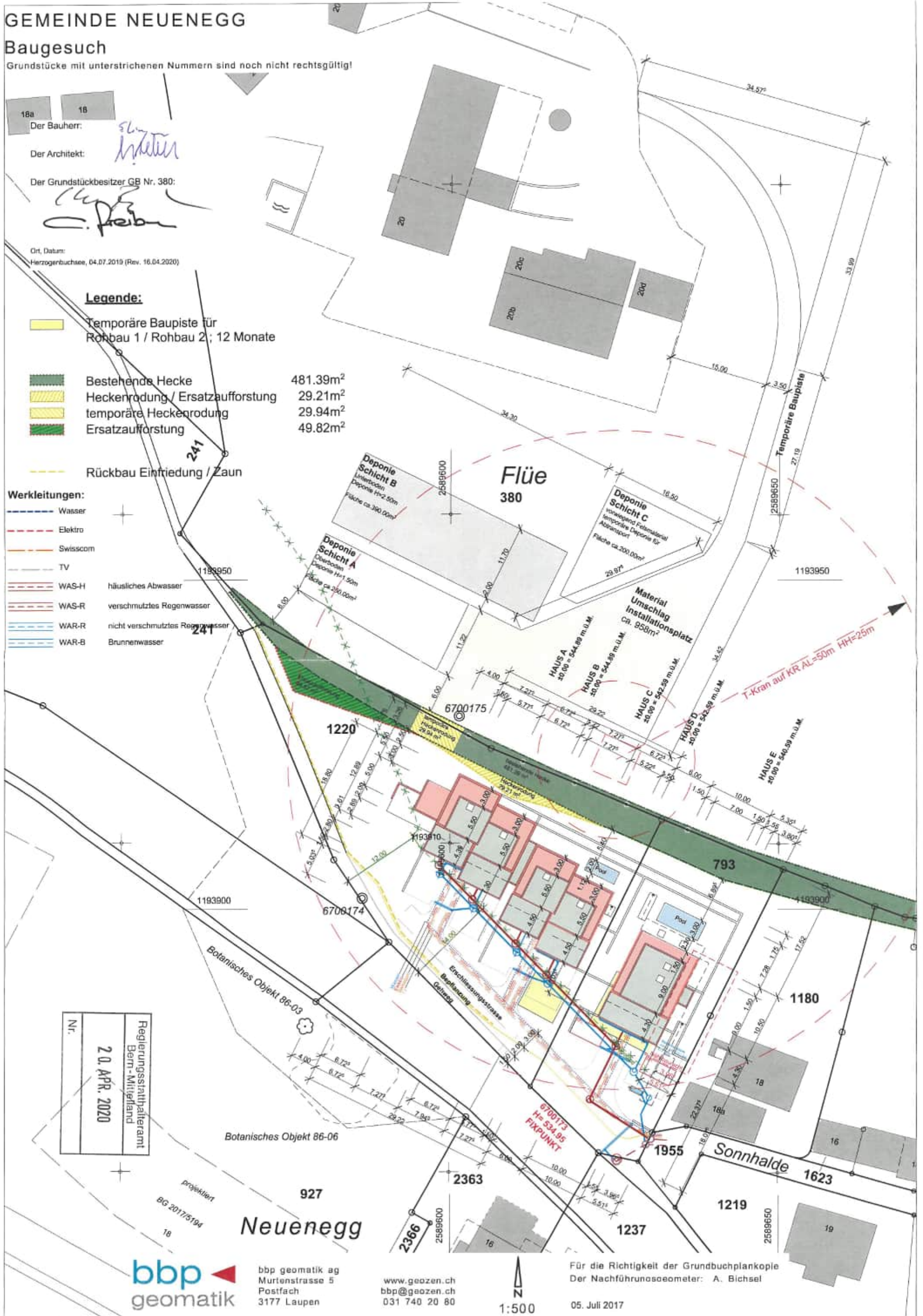
- Temporäre Baupiste für Rohbau 1 / Rohbau 2; 12 Monate
- Bestehende Hecke
- Heckenrodung / Ersatzaufforstung
- temporäre Heckenrodung
- Ersatzaufforstung

--- Rückbau Eintriedung / Zaun

Werkleitungen:

- Wasser
- Elektro
- Swisscom
- TV
- WAS-H häusliches Abwasser
- WAS-R verschmutztes Regenwasser
- WAR-R nicht verschmutztes Regenwasser
- WAR-B Brunnenwasser

481.39m²
 29.21m²
 29.94m²
 49.82m²



Nr. **20. APR. 2020**
 Regierungsrath/Verwaltung
 Bern-Mittelland

Nägel (Nagellänge 10m
gemäss Angabe Ing.) für
Böschungssicherung

Nägel unter
Wurzelwerkbäume

Heckenabstand gemäss
Abmachung mit
Frau Schönenberger

Standort Bäume
Eingemessen durch Geometer

Rodung der best. Hecke
25.90m²

Attika
m²
0.30

Terrasse
BF: 22.92 m²
FF: 5.41 548.30

Zimmer 1
BF: 14.16 m²
FF: 7.38 m²
+5.46 550.35

ged. Terrasse
BF: 5.22m²

Flachdach begrünt
nicht begehbar
+5.41 550.30

Terrasse
BF: 23.35 m²
FF: 5.41 548.00

Zimmer 1
BF: 14.10 m²
FF: 9.27 m²
+5.46 548.05

ged. Terrasse
BF: 5.22m²

Flachdach begrünt
nicht begehbar
+5.41 548.00

Pool unbeheizt
5.00/2.00

Terrasse
BF: 22.82 m²
FF: 5.41 548.00

Zimmer 1
BF: 14.13 m²
FF: 7.38 m²
+5.46 548.05

ged. Terrasse
BF: 5.22m²

Flachdach begrünt
nicht begehbar
+5.41 548.00

Vorplatz
BF: 4.37 m²
+2.60 545.19

Vorplatz
46.25m²
Haus B

Vorplatz
42.72m²
Haus C

Vorplatz
45.28m²
Haus D

Erschliessungsstrasse
181.32m²

Bepflanzung

Gehwe...

541

540

P2

OK 539.80

OK 539.00

OK 541.00

OK 545.13

OK 545.30

OK Stützmauer 547.30

OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

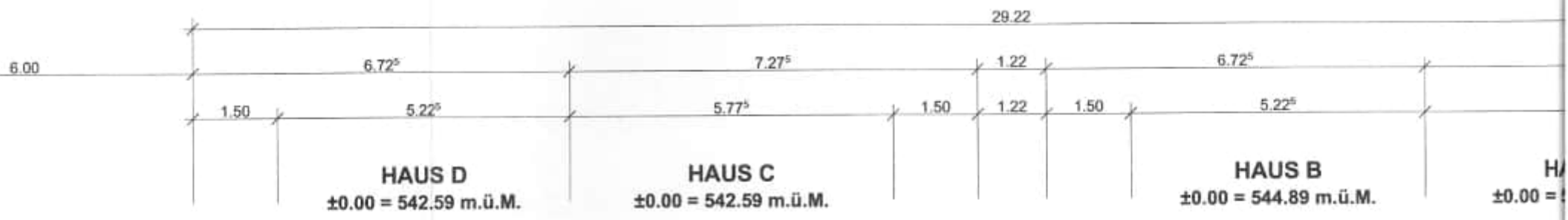
OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

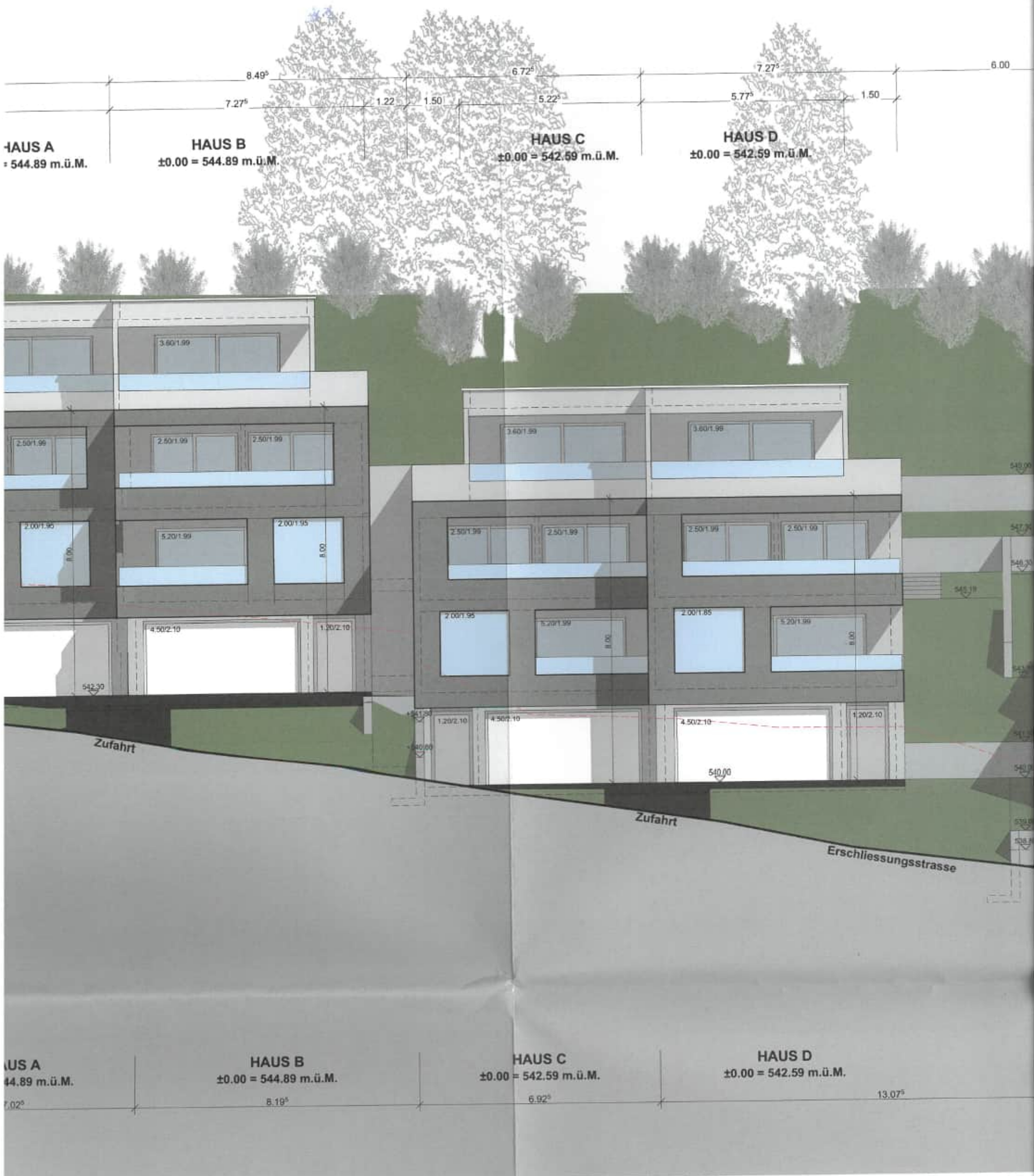
OK Stützmauer 549.00

OK Stützmauer 547.30

OK Stützmauer 549.00



Nordost-Ansicht



Südwest-Ansicht

