

EXPERTISE

über den Verkehrswert einer Liegenschaft

Objekt: **Schulhaus
Oberdorf 26
3207 Wileroltigen / BE**

Grundstück: **Nr. 16**

Eigentümer: **Einwohnergemeinde Wileroltigen
Oberdorf 35a
3207 Wileroltigen**

Auftraggeberin: **Einwohnergemeinde Wileroltigen
Herr R. Perrottet (Gemeinderat)
Frau A. Mutti (Gemeindeschreiberin)
Oberdorf 35a
3207 Wileroltigen**

Bewertungstichtag: **25. Mai 2023**

Die Gutachter: **Kerzers, 25. Mai 2023**

BÖNZLI + PARTNER AG

Jörg Bönzli

Elmar Robatel

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Ausgangslage, Auftrag

Das Gebäude befindet sich zusammen mit dem Gemeindehaus auf dem Grundstück Nr. 16 im Dorfzentrum von Wileroltigen. Das Schulhaus von 1880 wurde anstelle eines Vorgängerbaus von 1827 erstellt und ist im Eigentum der Einwohnergemeinde. Der zweigeschossige Riegbau mit seinem Glockenturm stellt einen wesentlichen Bestandteil des Ortsbildes von Wileroltigen dar. Im Bauinventar des Kanton Bern ist das Gebäude als ein sogenanntes K-Objekt (Kantonales Objekt) und demzufolge auch als schützenswertes Objekt klassiert. Dieser Bau wurde 1963, 1979, und 1996 regelmässig massvoll umgebaut und renoviert.

Die Einwohnergemeinde Wileroltigen erteilte am 11. November 2022 den Auftrag an die Bönzli + Partner AG, den Verkehrswert im Rahmen einer Nutzungsstudie für die Weiterentwicklung der Liegenschaft zu ermitteln. Eine Veräusserung steht jedoch nicht zur Diskussion. Der Gutachter bestätigt, auf Grund seiner Fachkenntnisse und Erfahrungen in der Lage zu sein, alle sich ergebenden Fragen beantworten zu können und erklärte die Annahme des Auftrages.

1.2 Grundlagen, Unterlagen, Dokumente

Die vorliegende Expertise basiert auf nachfolgenden Grundlagen:

- Auszüge Geoportal Mst. 1 : 1000 vom 12.4.23
- Grundbuchauszug vom 11.4.23
- Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) vom 11.4.23
- Police-Nr. 310719-003 Gebäudeversicherung vom 22.10.19
- Architektenpläne: Grundrisse und Schnitt Mst. 1 : 100 vom 7.2.85 / 18.3.94 und 22.2.99 (Pläne unvollständig)
- Beratungsbericht GEAK Plus vom 4.3.22
- Zonenplan und Baureglement Wileroltigen, Stand 25.1.23
- Besichtigung vom 10.1.23

1.3 Stichtag, Gültigkeit

Eine umfassende Besichtigung hat am 10.1.23 stattgefunden. Die Begehung wurde durch die Gemeindeschreiberin begleitet. Es konnten alle Räume, ausser der Wohnung im 1. Obergeschoss, besichtigt werden. Es wurden keine ausserordentlichen Verhältnisse festgestellt.

Die vorliegende Expertise wurde im Auftrag der Einwohnergemeinde Wileroltigen erstellt. Sie entfaltet keine rechtsverbindliche Wirkung und hat nur Gültigkeit für die Auftraggeber und den unter 1.1 erwähnten Bewertungszweck. Betreffend deren Verwendung kann von einer Gültigkeit von ca. 6 - 12 Monaten ausgegangen werden. Bei anderer Verwendung dieser Expertise oder Teilen davon lehnt der Gutachter alle Haftungsansprüche ab.

1.4 Verkehrswert Liegenschaften

1.4.1 Definition

Der Auftrag besteht im Feststellen des Verkehrswertes einer Liegenschaft. Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert „... der Preis, zu dem Grundstücke (Liegenschaften) gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden.“ Er entspricht definitionsgemäss dem Marktpreis (vernünftiger Höchstpreis), den die Mehrheit einer objekttypischen Käufergruppe zu bezahlen bereit wäre.

Der zu errechnende Verkehrswert berücksichtigt alle wertbeeinflussenden Faktoren, die für mögliche Käufer kaufpreisbestimmend sind, insbesondere die Nachfrage nach dem zu bewertenden Objekt, die nachhaltig erzielbaren Mietzinsen, deren Qualität und Risiken sowie die in Zukunft anfallenden Kosten und Entwicklungsszenarien.

Die zu bewertende Liegenschaft ist ein Schulhaus. Für solche Objekte sind dem Gutachter genügend Daten aus der betreffenden Gegend bekannt, um den Verkehrswert ermitteln zu können.

1.4.2 Sachfragen - Rechtsfragen

Verkehrswertexpertisen haben in der Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten. Wo sich die vorliegende Expertise zu Rechtsfragen äussert (Methodenwahl, Szenarien u.a.), geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ausserdem ohne jegliche Gewährleistung.

1.5 Besondere Verhältnisse, Vorbehalte

Die bestehende Bausubstanz wurde mittels einer einfachen Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile wie unterputz verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien wurden nicht freigelegt. Es wird angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch ohne schädigende äussere Einwirkungen entspricht. Es erfolgten weiter keine statischen Abklärungen. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden, die ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen.

2 OBJEKTBSCHREIBUNG

2.1 Schätzungsobjekt

Es handelt sich um eine Teil-Liegenschaft bestehend aus:

Untergeschoss: Gang mit Treppe, Heizraum, Keller (nur teilunterkellert)

Erdgeschoss: Gang mit Treppe, Bibliothek, Schulzimmer, Garage

Obergeschoss: Gang mit Treppe, 3 - Zimmerwohnung, Schulzimmer, WC-Anlage auf Zwischenpodest (EG/OG)

Dachgeschoss: Treppe, Handfertigungsraum, Mehrzweckraum, Lehrerzimmer auf Zwischenpodest (OG/DG)

Das Schulhaus ist ein Teil der Liegenschaft im Umfang von 1'825 m² mit Platz und Gemeindefeld. Die vorliegende Bewertung beinhaltet das Schulhaus mit einer Teilfläche von ca. 710 m².

Die Parzelle liegt an der Hauptstrasse in der ländlichen Dorfzone mitten im Dorfkern. Das Gebäude ist als schützenswertes Objekt klassiert. Die Einwohnergemeinde Wileroltigen nutzt die guten Infrastrukturen der ca. 3 km entfernten Gemeinde Kerzers (regionales Zentrum), welche verkehrstechnisch sehr gut erschlossen ist.

2.2 Grundbuch

(vgl. auch Grundbuchauszug Beilage)

Grundstückfläche: 1'825 m², Anteil Schulhaus ca. 710 m²

Anmerkungen: Mitglied der Flurgenossenschaft Gurbrü-Wileroltigen

Dienstbarkeiten: Wegrechte zugunsten der anliegenden Nachbarparzellen

Grundlasten: keine

Vormerkungen: gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte: gemäss Grundbuch

2.3 Behördliche Angaben

2.3.1 Wertbeurteilung der Behörden

Für eine Verkehrswertschätzung sind sowohl der Versicherungs- wie auch der Steuerwert im Grundsatz nicht massgebend.

Die Gebäudeversicherung hat den Wert letztmals im Jahr 2019 bestimmt (Police-Nr. 310719-003 vom 22.10.19). Aufgerechnet (nach Index GVB 194 Punkte) beträgt der Wert des Gebäudes aktuell Fr. 1'310'800.— (Wert Neubau nach aktuellem Standard). Die Bewertung scheint korrekt, eine Anpassung wird ausdrücklich nicht empfohlen (tiefe Prämien, grosszügige Schadenerledigung, einfachere Finanzierung).

Der amtliche Wert beträgt seit dem Steuerjahr 1.1.99 Fr. 639'900.—.

2.3.2 Bau- und Planungsrecht

Die Liegenschaft liegt gemäss der aktuellen Ortsplanung in der ländlichen Dorfzone (Art. 3 Baureglement) und innerhalb des Ortsbildschutzperimeters.

Aufgrund des Schutzgrades sowie des aktuellen baulichen Zustandes verzichtet die vorliegende Expertise auf weitere Betrachtungen hinsichtlich der Entwicklung der Liegenschaft (z.B. Abbruch und Ersatzbau).

2.4 Gebäude

2.4.1 Gebäude, Bauart

Schulhaus: Das Schulhaus von 1880 wurde anstelle eines Vorgängerbaus von 1827 erstellt. Es ist 2-geschossig mit Dachausbau, einseitig unterkellert und wurde 1963, 1979, und 1996 regelmässig massvoll umgebaut und instandgehalten.

Nutzung aktuell als Mischgebäude mit folgender Nutzung: Bibliothek und Schulzimmer EG, 3 - Zimmerwohnung und Schulzimmer OG, Handfertigungsraum, Lehrerzimmer und Mehrzweckraum DG, Keller unter dem ehemaligen Schulzimmer (vgl. Plangrundlagen)

Mischbauweise mit gewölbtem Natursteinkeller, Wände ab Erdgeschoss mit ausgemauerter Riegkonstruktion, zum Teil nachträglich mit Eternit verkleidet, Decken als Balkenlagen zum Teil an Dachstuhl aufgehängt

Satteldach in Holzkonstruktion, liegender Dachstuhl mit Quergiebel und Glockenturm, Unterdach, Ziegeleindeckung, Dachgeschoss ausgebaut und wärmegeklämt

Wärmeerzeugung: Wärmepumpenheizung mit Erdsonden,
3 x 1000 Liter Pufferspeicher, Wärmeverteilung im Gebäude mit
Wandradiatoren, in den WC's mit Elektroheizkörpern

Bibliothek EG, Schulzimmer EG und OG, Lehrerzimmer OG,
Handfertigungsraum, Mehrzweckraum im DG:

Allgemein einfacher Ausbaustandard, Lavabos und Küche DG ein-
facher Standard → alles erneuerungsbedürftig!

3 - Wohnung Obergeschoss:

Allgemein einfacher Ausbaustandard, Sanitäreinrichtungen einfa-
cher Standard, Elektroboiler, Küche einfacher Standard → alles
erneuerungsbedürftig!

WC - Anlagen auf Zwischenpodest:

Sanitäranlagen sehr einfacher und veralteter Standard → alles er-
neuerungsbedürftig!

2.4.2 Baubeschrieb, Materialbeschrieb

Angesichts der Aufgabenstellung wird auf eine detaillierte Beschreibung verzichtet und auf
die vorhandenen Pläne und die beiliegenden Fotos verwiesen.

2.4.3 Kalkulationsdaten

Bauvolumen (SIA 116):	ca. 2'365.00m ³
Bruttogeschossflächen / Geschossflächen ab EG:	
Keller UG	ca. 0.00 m ²
Bibliothek, Schulzimmer EG (ohne Garage)	ca. 175.00 m ²
3 - Zimmerwohnung, Schulzimmer, WC's OG	ca. 194.00 m ²
Handfertigungsraum, Lehrerzimmer, Mehrzweckraum DG	ca. 150.00 m ²

Total Bruttogeschossfläche bestehend	ca. 519.00 m ²

2.4.4 Chronologie

Folgende Chronologie konnte ermittelt werden:

1880	Anstelle eines Vorgängerbaus aus dem Jahr 1827 erbaut
1963 -1996	regelmässig renoviert und massvoll umgebaut z.B.:
1985	Umbau Erd- und Obergeschoss, inkl. Innendämmung und teilweise Eternitverkleidung aussen
1994	Vergrösserung Handfertigungsraum, Einbau Dachfenster
1999	Umbau Dachgeschoss inkl. Innendämmung, Einbau Dachfenster
2006	Neue Heizungsanlage: Einbau der Wärmepumpenheizung mit Erdsonden

In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude minimal unterhalten.

2.4.5 Mietzinsen

Die Liegenschaft generierte bisher folgende Mieteinnahmen:

Bibliothek EG:	0.00 Fr./ Monat (ohne NK)
Klassenzimmer EG:	0.00 Fr./ Monat (ohne NK)
Garage EG:	0.00 Fr./ Monat (ohne NK)
3 - Zimmerwohnung OG:	850.00 Fr./ Monat (ohne NK)
Klassenzimmer OG:	0.00 Fr./ Monat (ohne NK)
Handfertigungsraum DG:	0.00 Fr./ Monat (ohne NK)
Mehrzweckraum DG:	0.00 Fr./ Monat (ohne NK)

3 BEURTEILUNG

Qualifikation

Die Liegenschaft befindet sich mitten im Dorfkern von Wileroltigen. Das Gebäude, als spät-klassizistischer Baukörper mit dem Glockentürmchen, ist ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes. Durch die zentrale Lage ist das Gebäude sehr gut zugänglich und bietet sich so als «Dorftreffpunkt» an. Die grossen Räume (ehemalige Klassenzimmer) bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten z.B. Kinderkrippe, Vereinslokal, Dorfcafé, Künstleratelier usw.. Eine reine Wohnnutzung scheint im aktuellen Zustand nicht sehr realistisch. Zu beachten ist für öffentliche Nutzungen die Zugänglichkeit für Behinderte.

Allgemeiner Immobilienmarkt

Die allgemeine Wirtschaftslage in der Region kann als «noch relativ» gut bezeichnet werden. In der nächsten Zeit werden keine speziell, sich verändernde Umstände erwartet (Stagnation). Die Nachfrage nach Liegenschaften dieser Art ist wohl eher gering. In Anbetracht der Gebäudestruktur muss von einer Selbstnutzung durch die Gemeinde ausgegangen werden.

Vermietungssituation

Das Gebäude kann ohne bauliche Veränderungen weitergenutzt werden. Potenzielle Mieter, auch für Teilbereiche, können aufgrund des aktuellen Mietmarktes nur über ein sehr tiefes Mietzinsniveau angesprochen werden.

Lagequalität, Lageklasse

Die Lagequalität wird mittels Lageklasse definiert (LK-Tabelle SIV). Die Beurteilung der ökonomisch besten Nutzung für Handel und Dienstleistungen dient als Ausgangslage. Sie beträgt aufgrund der Lage LK = 3.20, was für den Standort als gut bewertet werden darf.

Umnutzung, bessere Nutzung

Eine Umnutzung oder bessere Nutzung ist baurechtlich möglich. Dies, obwohl das Gebäude als schützenswertes Objekt nur beschränkte Eingriffe zulässt. Solche baulichen Massnahmen sind allerdings bei Gebäuden mit Mischnutzungen bauphysikalisch und akustisch meist sehr aufwändig und nur in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege umsetzbar. Ein umfassendes Nutzungskonzept mit Variantenstudien wäre eine gute Basis für die künftige Entwicklung der Immobilie.

Zustand

Die Bausubstanz ist in einem guten Zustand und erübrigt deshalb den Einbezug anderer Betrachtungen. Der Innenausbau sowie die Gebäudehülle müssen für einen nachhaltige Nutzung erneuert werden. Bei einer Liegenschaft in diesem Alter muss mit temporär hohen Unterhaltskosten gerechnet werden.

4 BERECHNUNGEN

4.1 Ertragswert

4.1.1 Mietertrag

Zurzeit besteht nur ein Mietverhältnis für die 3 - Zimmerwohnung im OG. Für die restlichen Flächen werden die nachfolgend aufgeführten Mieten anhand von Erfahrungswerten für die Kalkulation geschätzt. Als Büro- oder Gewerbeflächen wird von einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. Fr. 130.00 / m² / Jahr ausgegangen. Die Mieten verstehen sich immer exkl. Nebenkosten.

Bibliothek EG (NGF 57.50 m ²)	Fr. 623.—/Mon. x 12 =	Fr. 7'476.—/Jahr
Schulzimmer EG (NGF 76.00 m ²)	Fr. 823.—/Mon. x 12 =	Fr. 9'876.—/Jahr
Garage EG (NFG 17.00 m ²)	Fr. 90.—/Mon. x 12 =	Fr. 1'080.—/Jahr
3 - Zimmerwohnung OG (57.50 m ²)	Fr. 850.—/Mon. x 12 =	Fr. 10'200.—/Jahr
Schulzimmer OG (NGF 76.00 m ²)	Fr. 823.—/Mon. x 12 =	Fr. 9'876.—/Jahr
Handf.raum DG (NGF 79.00 m ²)	Fr. 856.—/Mon. x 12 =	Fr. 10'272.—/Jahr
Mehrzweckraum DG (NGF 48.00 m ²)	Fr. 520.—/Mon. x 12 =	Fr. 6'240.—/Jahr
Aussenparkplätze gratis / inkl.!		

Total jährlicher Mietertrag der Liegenschaft

Fr. 55'020.—

4.1.2 Kapitalisierungssatz

Der Nettozinssatz wird als Kapitalzinssatz für die objekttypische Finanzierung eingesetzt, wobei von einer Hypothezierungsquote von 70 % (Mischnutzung) und einem Hypothekarzinssatz von 3.00 % (Referenzzinssatz aktuell 1.25 %) ausgegangen wird. Die Eigenkapitalverzinsung wird in Anbetracht der Mischnutzung auf 2.50 % festgelegt. Die Zuschläge für die Liegenschaftskosten und die Rückstellungen werden anhand von Erfahrungswerten eingesetzt.

Nettozinssatz	70 % Fremdkapital à 3.00 % =	2.10 %	
	30 % Eigenkapital à 2.50 % =	0.75 %	2.85 %
Jährliche Kosten	Betriebskosten	0.30 % (mittel)	
	Unterhaltskosten	0.70 % (mittel)	
	Mietzinsrisiko	0.30 % (mittel)	
	Verwaltungskosten	0.30 % (mittel)	1.60 %
Rückstellungen	für zyklische Erneuerungen		0.70 %

Bruttozinssatz	Kapitalisierungssatz	total	5.15 %
-----------------------	-----------------------------	--------------	---------------

4.1.3 Ertragswert nachhaltig, nicht entwertet

Berechnung: Mietwert : Kap.satz % = (Fr. 55'020.— : 5.15) x 100 = Fr. 1'068'350.—

Ertragswert nicht entwertet **Fr. 1'068'000.—**

4.2 Technische Entwertung

4.2.1 Reproduktionskosten

Anhand der Lageklassenmethode (LK = 3.20) kann der relative Land- resp. Bauwert berechnet werden:

Rel. Landwert % =	3.20 x Faktor 6.25 =	20.00 %
Rel. Bauwert % =		80.00 %

Relativer Bauwert bezüglich technischem Alter (BKP 2 – 5) **Fr. 854'000.—**

4.2.2 Technisches Alter

Berechnung technisches Alter anhand Zustandsbewertung:

Bauteil:	GLD:	RND:	TA:
Rohbau 1	100 J.	50 J.	50 J. (aktueller Zustand)
Rohbau 2	70 J.	10 J.	60 J. (aktueller Zustand)
Installationen	40 J.	15 J.	25 J. (aktuell, Heizung teilw. erneuert)
Ausbau	30 J.	5 J.	25 J. (aktueller Zustand)
			160 J. : 4
Mittleres technisches Alter			40 Jahre → 40 % (auf 100 Jahre)

Entwertung gemäss Entwertungstabelle SIV **31.00 %**

4.2.3 Technische Entwertung

Bausubstanz: Fr. 854'000.—

Technische Entwertung: 31.00 % von Fr. 854'000.— Fr. 264'740.—

Technische Entwertung per heute **Fr. 265'000.—**

4.3 Verkehrswert

Berechnung nach Einzelwerten:

Ertragswert, nachhaltig, nicht entwertet	Fr. 1'068'000.—
Technische Entwertung	./ Fr. 265'000.—

Verkehrswert **Fr. 803'000.—**

→ aktueller Verkehrswert, allgemeine Schätzertoleranz ca. +/- 10 %!

4.4 Renditen

Bruttorendite = (Mietertag : Verkehrswert) x 100

Bruttorendite = (Fr. 55'020.— : Fr. 803'000.—) x 100 = **6.85 %**

Eigenkapitalrendite = ((Mietertag – Nebenkosten) : Eigenkapital) x 100

Eigenkapitalrendite = ((Fr. 55'020.— - 35'332.—) : Fr. 241'000.—) x 100 = **8.17 % ***
(* Kalkulation = 3 %!)

Effektive Renditen:

(Durchschnittliche aktuelle Zinssätze nach HEV)

Variante 1: Festhypothek 3 Jahre zu 2.80 %

Eigenkapitalrendite = ((Fr. 55'020.— - 34'208.—) : Fr. 241'000.—) x 100 = 8.64 %

Variante 2: Festhypothek 5 Jahre zu 2.90 %

Eigenkapitalrendite = ((Fr. 55'020.— - 34'770.—) : Fr. 241'000.—) x 100 = 8.40 %

Variante 3: Festhypothek 8 Jahre zu 3.00 %

Eigenkapitalrendite = ((Fr. 55'020.— - 35'332.—) : Fr. 241'000.—) x 100 = 8.17 %

Die theoretisch erzielbaren Renditen entsprechen dem heute üblichen Niveau älterer Liegenschaften und decken die „Altbau-Risiken“ ab. Aufgrund der zur Kalkulation geringen Zinsunterschiede variieren die Eigenkapitalrenditen im Vergleich wenig.

5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

5.1 Plausibilisierung

Vergleich Wert der Liegenschaft:

Land:	710 m ² x Fr. 250.— (Vergleichswert) =	Fr. 178'000.—
Gebäude:	2'365 m ³ (SIA 116) x Fr. 270.— (akt. Stand.) =	Fr. 638'000.—

Verkehrswert ca. Fr. 816'000.—

Die obige Abschätzung und berechneten Renditen belegen rudimentär die Richtigkeit der Systematik der vorgängigen ökonomischen Berechnungen.

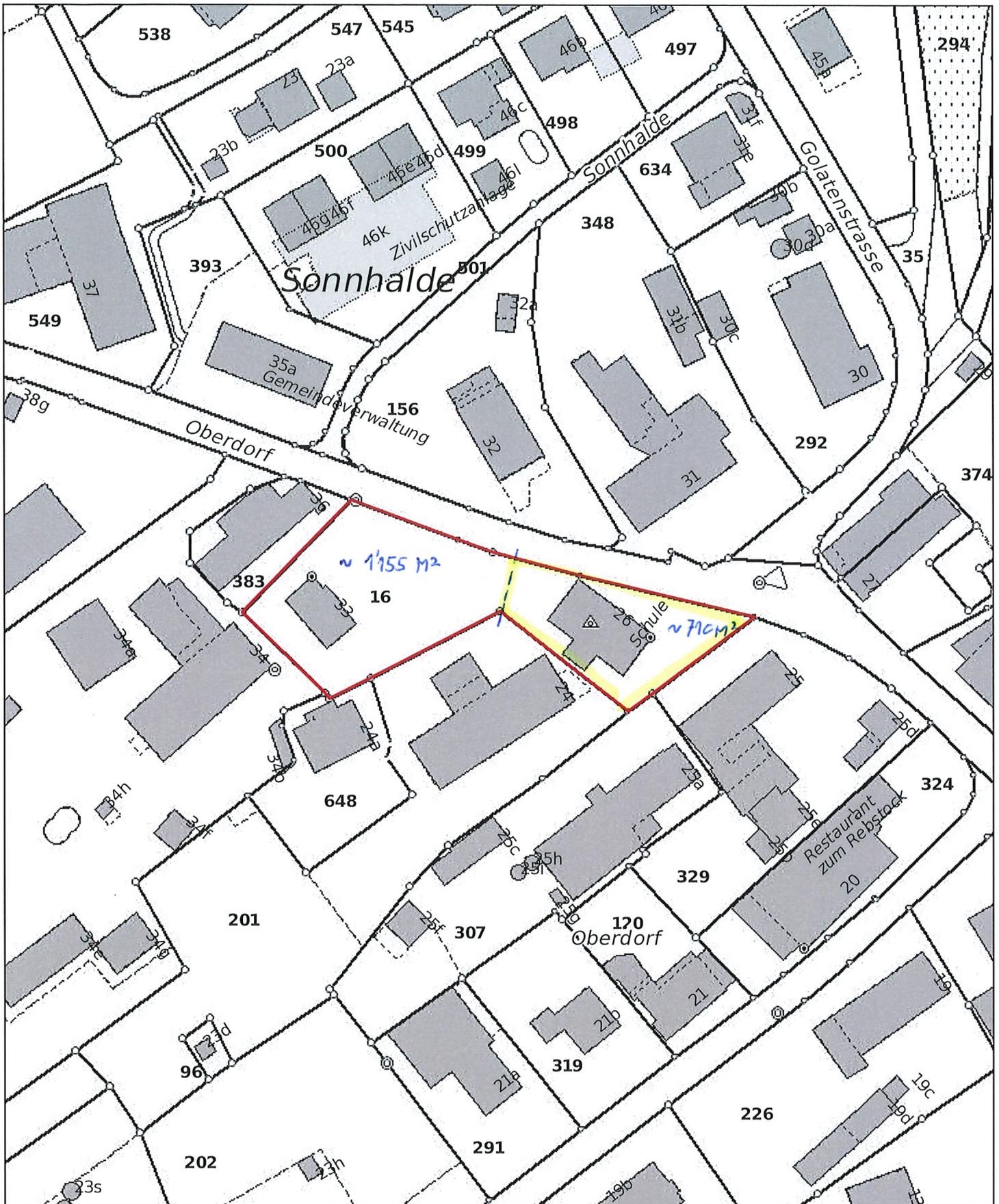
5.2 Empfehlung

Der Gutachter empfiehlt für den in Ziffer 1.1 erwähnten Bewertungszweck mit einem Landanteil von 710 m² einen Verkehrswert von Fr. 803'000.—.

Für eine neue Nutzung ist es je nach Anforderungen mittelfristig sowohl eine Ertüchtigung im Sinn einer energetischen Sanierung wie auch ein Umbau erforderlich.

6 Anhang

- Auszüge Geoportal Mst. 1 : 1000 vom 12.4.23
- Grundbuchauszug vom 11.4.23
- Lageklassentabelle Handel und Dienstleistung vom 12.4.23
- Architektenpläne: Auszug Plan Bestand Mst. 1 : 250
- Fotodokumentation vom 10.1.23



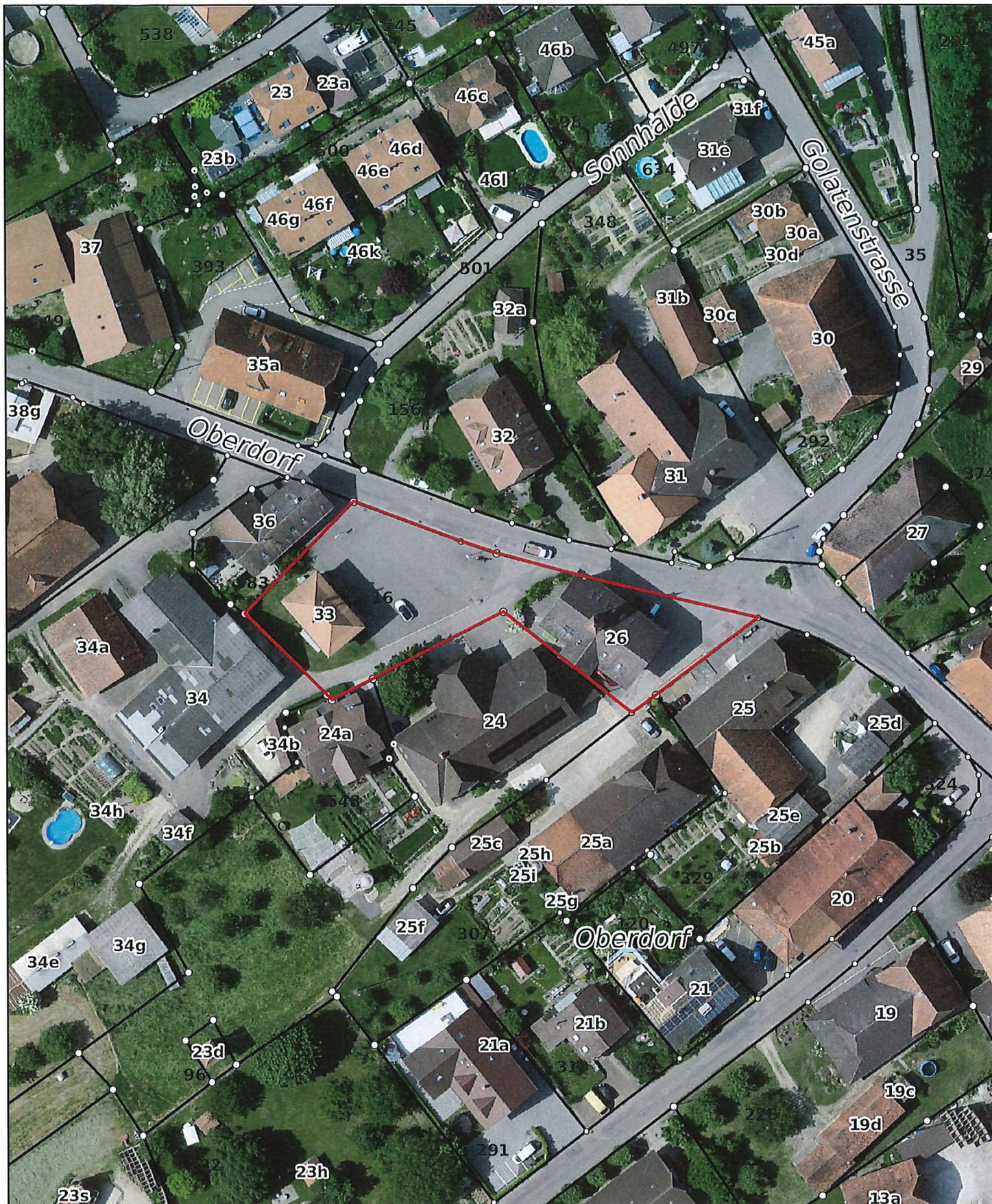
Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne



Erstellt für Masstab 1:1 000
Erstellungsdatum 12.04.2023

Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen des Kantons Bern

Bemerkungen: Freier Text mit max. 120 Zeichen
Kartenherr: Amt für Geoinformation des Kantons Bern
Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo



Geoportail des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne



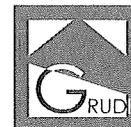
Erstellt für Massstab 1:1 000
Erstellungsdatum 12.04.2023

Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen des Kantons Bern

Bemerkungen: Freier Text mit max. 120 Zeichen
Kartenherr: Amt für Geoinformation des Kantons Bern
Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo

Auszug Grundstück-Informationen

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



Wileroltigen / 16

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	671 Wileroltigen
Grundstück-Nr	16
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH668546357609
Fläche	1'825 m ² , AV93
Plan-Nr.	2170
Lagebezeichnung	Wileroltigen Oberdorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 289 m ² Übrige befestigte Fläche, 1'536 m ²
Gebäude / Bauten	Schulhaus, 197 m ² Oberdorf 26, 3207 Wileroltigen Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Gemeindehaus, 92 m ² Oberdorf 33, 3207 Wileroltigen 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
625'300		2020

Eigentum

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Wileroltigen,

12.12.1973 014-1973/1228/0

Güterzusammenlegung

Anmerkungen

12.12.1973 014-1973/1228/0 Mitglied der Flurgenossenschaft Gurbrü-Wileroltigen
ID.003-1999/003218

Dienstbarkeiten

15.08.1912 014-430 (L) Wegrecht ID.003-1998/023590
z.G. LIG Wileroltigen 671/201
z.G. LIG Wileroltigen 671/278
z.G. LIG Wileroltigen 671/648
15.08.2022 034-2022/10770/0 (L) Wegrecht ID.034-2023/000311
z.G. LIG Wileroltigen 671/307

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

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
Keine oder noch keine Daten vorhanden

Schatzungsobjekt: Schulhaus, 3207 Wileroltigen

Lageklassentabelle Handel und Dienstleistung

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	
A Standort											
Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum, Kern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Innenstadt				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	4.00
Ferienort			Einfache Ferienorte	Mittlere Ferienorte	Exklusive Ferienorte						
B Nutzung											
In Wohnzonen			In einfachen Wohnzonen	In guten Wohnzonen	in besten Zonen						
In Spezialzonen	Keine Bauzone	Industriezone	Mischzone I/G	Gewerbezone	Mischzone W/G	Dienstleistungszone					
Realisierbare Ausnutzung	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0,2-0,4	Geringe A. AZ 0,4-0,6	Mittlere A. AZ 0,6-0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8-1,0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1,0 und höher					4.50
C Geschäftslage											
Büros	Ungeeignet schl. Lage	Einf. Einzelbetriebe	Mittelmassige Bürolagen für Einzelfirmen	Gute Bürolagen, Geschäftshäuser, Bankfilialen	Beste Bürolagen, Kanzleien, Banken u. Versicherungen						
Verkauf	Kleine Einzelläden, schlecht Umsatzpotential	Wenig Passanten, Quartierläden, Kleinfilialen	Fachgeschäfte, Fach- und Supermärkte, mittl. Lage	Grosse Zentren, guten Passantenlagen, Synergien	Beste Lagen, Luxus, bestes Umsatzpotential, Synergien						
Gastgewerbe	Einfache landl. Betriebe Touristenherbergen	Einfache Gaststätten und Wirtschaften, einf. Hotels	Restaurant, Tea-Room, Hotels in mittl. Kateg.	Beste Betriebe, hoher Ertrag, hoher Standard							2.33
D Erschliessung											
Verkehrsererschliessung	Schlechte Zufahrt, schlecht erreichbar, kein ÖV	Normale Zufahrt, gute Erreichbarkeit, gute ÖV	Beste Erschliessungssysteme, genügend Parking, Knotenpunkte ÖV								
Techn. Erschliessg. Immissionen	Schlechte techn. Erschl. konfliktive Verhältnisse	Normale techn. Erschl. gesicherte Verhältnisse	Besondere Erschliessungsvorteile konfliktfreie Verhältnisse								3.00
E Marktsituation											
konkret für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage, grosses Angebot	Ausgeglichene Marktverhältnisse	Grosse Nachfrage, kleines Angebot	Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt						2.00

Achtung

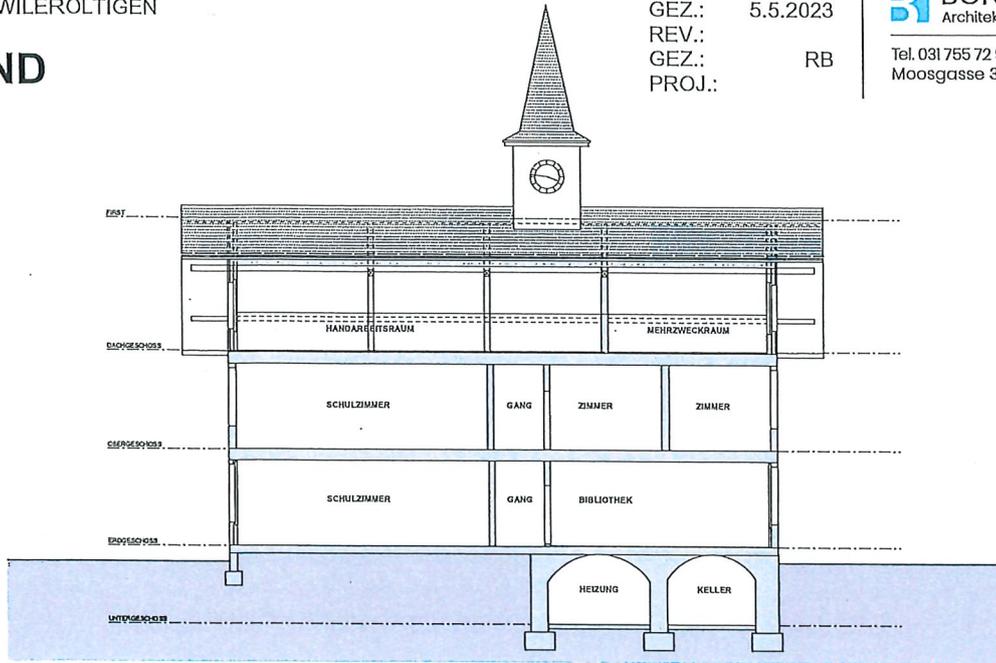
Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt
Bei Einzelkriterien sind auch halbe Noten möglich
Lageklasse = Durchschnitt aus den 5 Hauptnoten

Pro Hauptkriterium Durchschnitt der Einzelkriterien einsetzen
Abgrenzung zu andern LK-Tabellen beachten
Korrekturen oder unterschiedliche Gewichtung begründen

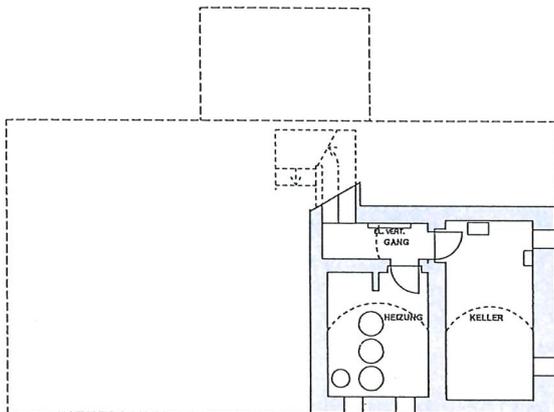
Lageklasse = 3.20

BESTAND

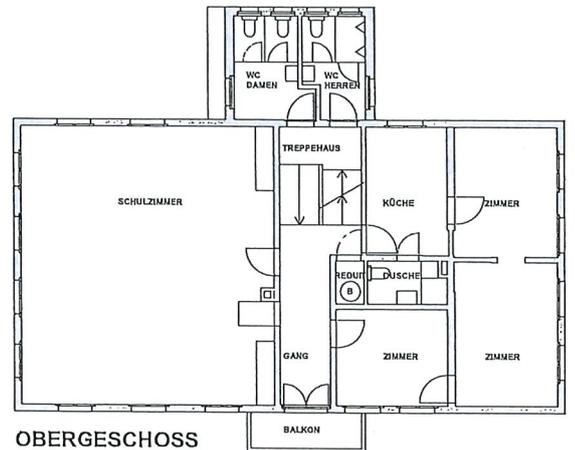
MST.: 1 : 250
 GEZ.: 5.5.2023
 REV.:
 GEZ.:
 PROJ.: RB



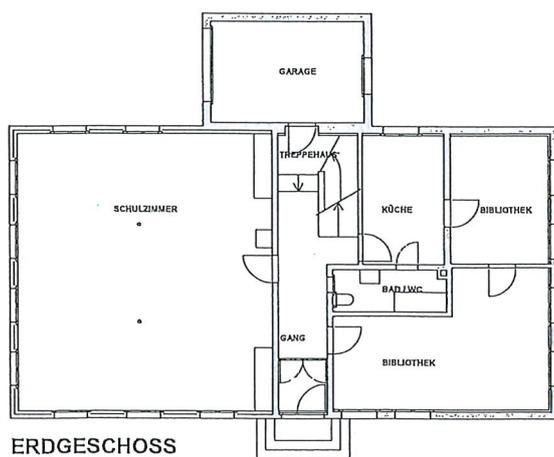
LÄNGSSCHNITT



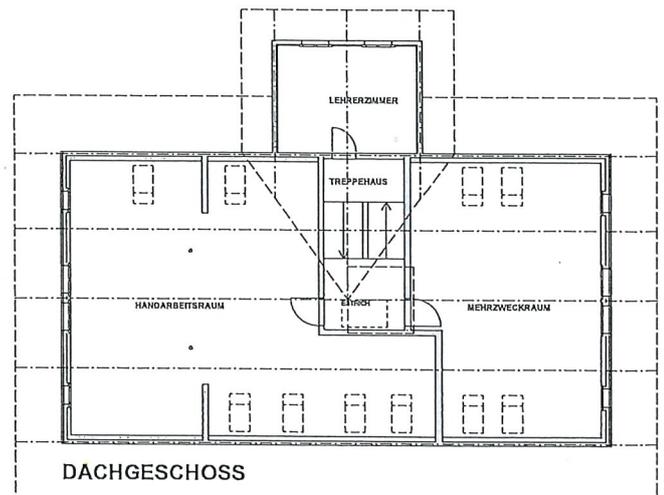
UNTERGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Fotodokumentation: Aussenansichten



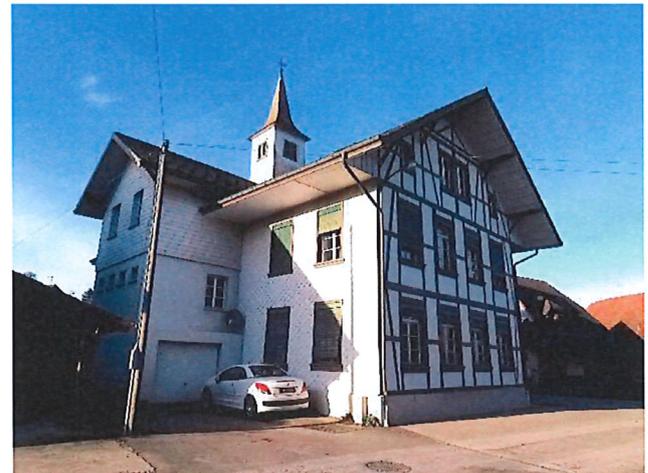
Ansicht ost



Ansicht nord-ost



Ansicht nord-west



Ansicht süd-ost

Fotodokumentation: Untergeschoss mit Heizung



Treppe ins UG



Elektroverteilung im Gang UG



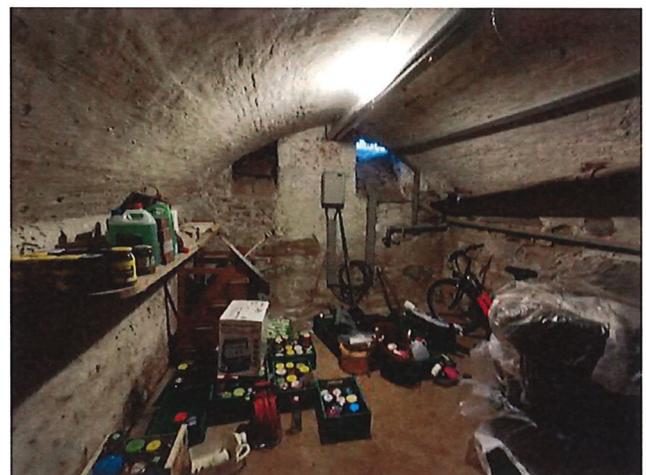
Heizung: 3 x Pufferspeicher à je 1000 Liter



Heizung: Wärmepumpe



Heizung: Einführung der Erdsonden

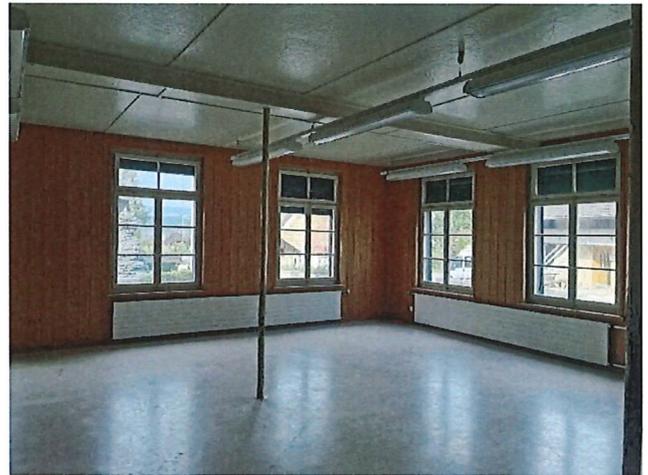


Keller

Fotodokumentation: Erdgeschoss



Schulzimmer EG (Bild 1)



Schulzimmer EG (Bild 2)



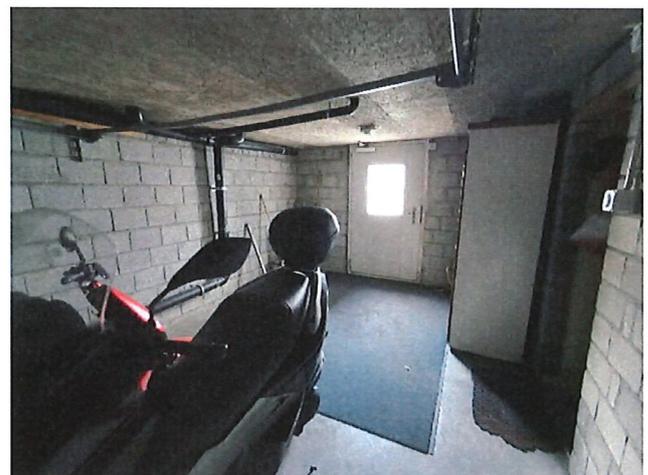
Garderobe zu Bibliothek EG



Bibliothek EG (Bild 1)



Bibliothek EG (Bild 2)



Garage EG

Fotodokumentation: Obergeschoss mit Zwischenpodest EG-OG



Damen-WC auf Zwischenpodest (Bild 1)



Herren-WC auf Zwischenpodest (Bild 2)



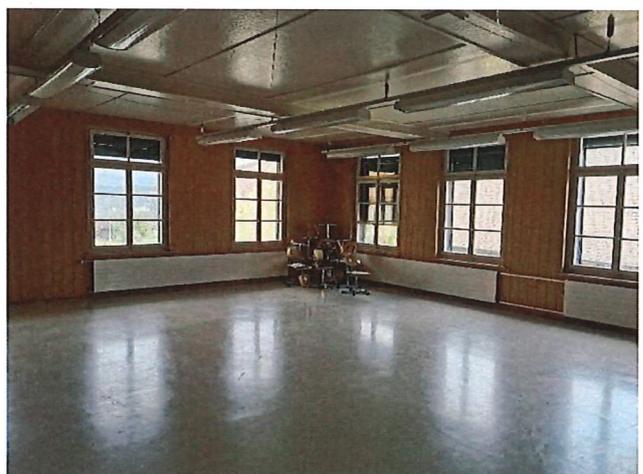
Damen-WC auf Zwischenpodest (Bild 3)



Herren-WC auf Zwischenpodest (Bild 4)



Schulzimmer OG (Bild 1)



Schulzimmer OG (Bild 2)

Fotodokumentation: Dachgeschoss, Zwischenpodest OG-DG und Dachraum



Lehrzimmer auf Zwischenpodest (Bild 1)



Lehrzimmer auf Zwischenpodest (Bild 2)



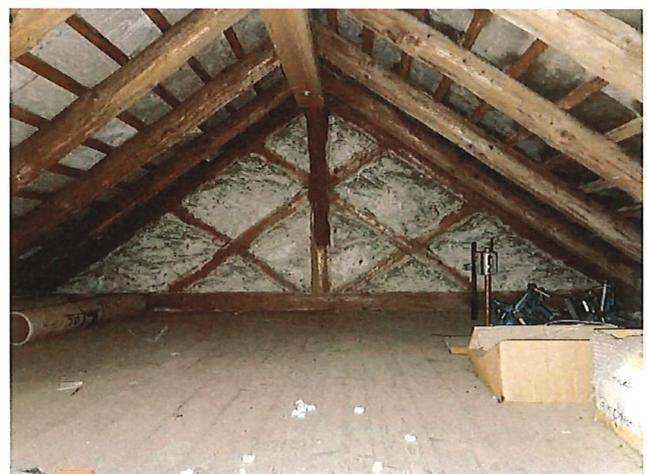
Mehrzweckraum DG (Bild 1)



Mehrzweckraum DG (Bild 2)



Handarbeitsraum DG



Dachraum unbeheizt