



MÖSSINGER IMMOBILIEN

Immobilienbewertung



**Gewerbehauus im Baurecht
Muri b. Bern, SDR Nr. 2500
Turbenweg 10, 3073 Gümligen**

Mössinger Immobilien
Grenzweg 1
Postfach 108
3097 Liebefeld

www.moessinger.ch



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	Seite	1
2.	Standort	Seiten	2 + 3
3.	Grundstück	Seite	4
4.	Objektbescrieb	Seite	5
5.	Wertelemente / Eckdaten / Grundbuch / Vorbehalte	Seite	6
6.	Mietwert	Seite	7
7.	Kapitalisierungssatz	Seite	8
8.	Technische Entwertung / Rückstellungsbedarf	Seite	9
9.	Ertragswert / Übrige Wertelemente / Verkehrswert	Seite	10
10.	Lageklassebeurteilung	Seite	11
11.	Baurechtsberechnung	Seite	12
12.	Fotodokumentation	Seiten	13 - 17
13.	Beilagen		



Zusammenfassung

Eigentümer: Alleineigentum:
Bächler-Nydegger Urs

Auftraggeber: Herr
Urs Bächler
Scheunenberg 149
3251 Wengi

Auftrag: Beurteilung des Verkehrswertes des Baurechtes Muri b. Bern, SDR Nr. 2500
per Stichtag 13.08.2019

Bewertungsobjekt: Baurecht Muri b. Bern, SDR Nr. 2500
Gewerbehäus, Turbenweg 10, 3073 Gümligen

Datum der Besichtigung: Dienstag, 13. August 2019

Teilnehmer Besichtigung: Frau M. Bächler (Vertreterin Eigentümer)
Herr H. Mössinger (Mössinger Immobilien)

Bewertungsgrundlagen:

- Grundbuchauszug Muri b. Bern, Gbbl. 2361 (unbeglaubigt)
- Grundbuchauszug Muri b. Bern, SDR. Nr. 2500, vom 26.10.2018 (unbeglaubigt)
- Situationsplan 1:500, vom 27.06.2019 (unbeglaubigt)
- Mietzinsaufstellung 2019, nicht datiert
- Aufstellung Erfolgsrechnungen 2005 bis 2018, vom 31.12.2018
- Gebäudepläne, von 1974 / 1975
- Baurechtsvertrag, vom 28.07.1975
- Abänderung Baurechtsvertrag, vom 07.12.1987
- Nachtrag zum Baurechtsvertrag, vom 09.11.2010
- Datenauskunft der GVB, vom 27.06.2019
- Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Muri, Onlineabfrage vom 22.08.2019

Verkehrswert: **CHF 2'090'000.00 (Baurecht)**

Stichtag: Dienstag, 13. August 2019

Bemerkungen: Aufgrund der Zonenzugehörigkeit ist eine höhere Ausnutzung des Grundstückes möglich.
Die Wirtschaftlichkeit wäre mittels Projekt zu prüfen.

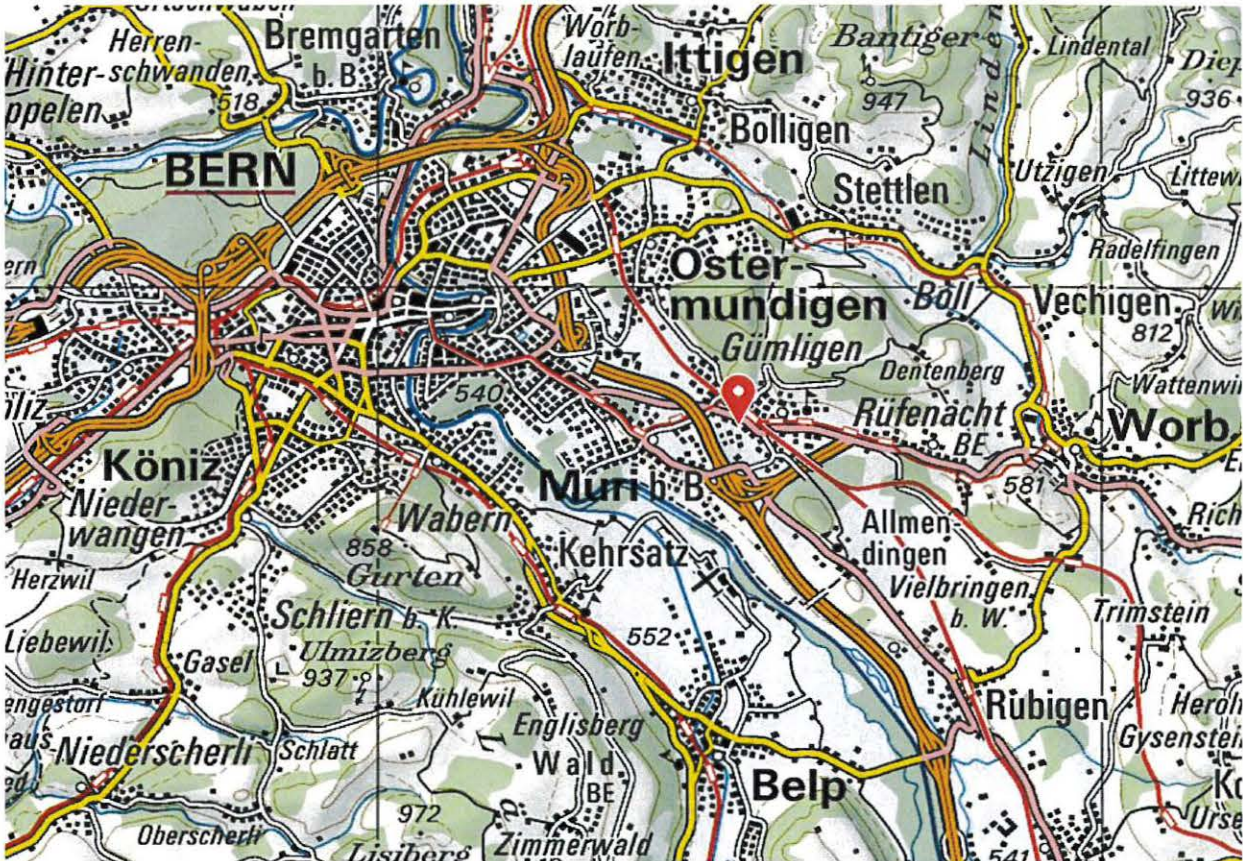
Experten: Mössinger Immobilien
Herbert Mössinger
Grenzweg 1
3097 Liebefeld
tel. 031 972 21 22
herbert.moessinger@moessinger.ch

Mössinger Immobilien
Hanspeter Jost
Immobilienbewerter DAS FH
Grenzweg 1
3097 Liebefeld
tel. 031 972 21 22
hp.jost@moessinger.ch



Standort

Makrolage



Kanton:	Bern
Gemeinde:	Muri b. Bern
Einwohnerzahl:	ca. 12'700
Einkommenssteuersatz Gemeinde:	1,2 Einheiten
Einkommenssteuersatz Kanton:	3,06 Einheiten
Liegenschaftssteuer:	0,07 % des amtlichen Wertes



Standort

Mikrolage



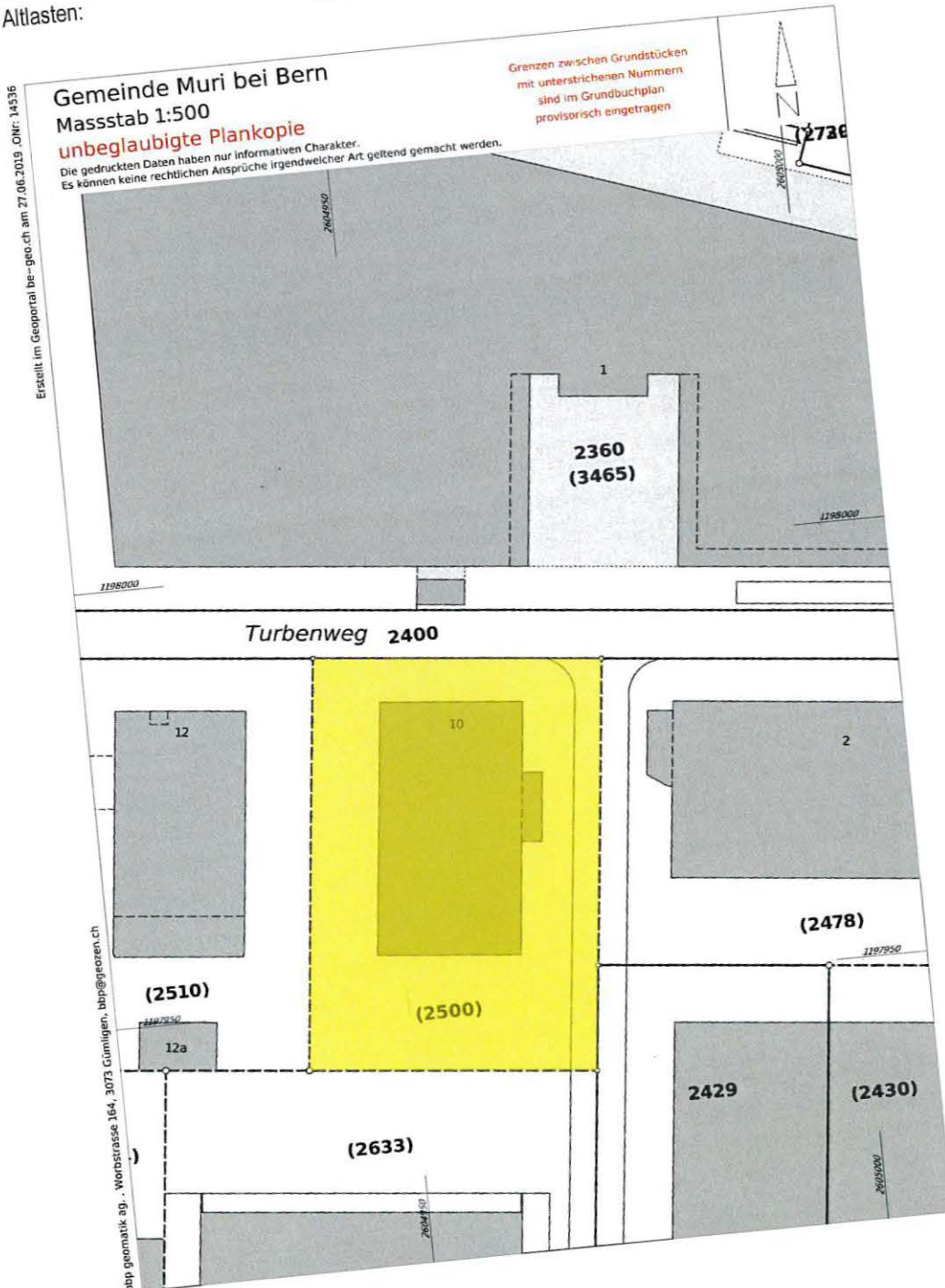
Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Gümligen.

Öffentliche Verkehrsmittel, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Zufahrt und das Parkplatzangebot sind gut.

Grundstück

Gemeinde:	Muri b. Bern
Baurechtsgrundstück:	SDR Nr. 2500
Baurecht belastetes Grundstück:	Gbbl. Nr. 2361
Grundstücksfläche:	1'489 m ²
Bauzone:	Zentrumszone Z
Topografie:	nahezu eben
Erschliessung:	normale Erschliessungsverhältnisse
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenverdachtskataster



Objektbeschreibung

Das Gewerbehäus wurde 1976 in gemischter Bauweise (UG massiv, EG und OG Stahlkonstruktion) erstellt und umfasst:

Untergeschoss: - Autoeinstellhalle mit 12 Plätzen
- Lagerfläche ca. 90 m²
- Nebenräume (Sanitäranlagen, Garderobe) ca. 15 m²
- Haustechnik (Heizung, Tankraum, etc.)

Erdgeschoss: - Gewerberaum ca. 420 m²

Obergeschoss: - Gewerberaum ca. 420 m²

Parkierung: - 20 Parkplätze (davon sind 10 Ex. mittels entgeltlicher Diestbarkeit einer anderen Liegenschaft zugewiesen)

Die Gewerberäume im EG und OG wurden in Büros umgenutzt. Der entsprechende Ausbau wurde durch den Mieter vorgenommen und ist nicht Bestandteil dieser Bewertung.

Der Zustand der Liegenschaft ist dem Alter entsprechend gut, die notwendigen Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen wurden ausgeführt.

Wertelemente / Eckdaten / Grundbuch / Vorbehalte

Wertelemente: Das zu beurteilende Objekt weist folgende Wertelemente auf:

WE 1	(+)	Ertragswert auf Basis Mietwert
WE 2	(-)	Technische Entwertung
WE 3	(-)	temporärer Minderwert zur Umsetzung des Mietwertes innert 5 Jahren

Der ermittelte Verkehrswert der ungeteilten Immobilie wird in die Komponenten Baurecht und Baurecht belastetes Land aufgeteilt

Eckdaten:	Grundbuchblatt Nr.:	Muri b. Bern, SDR Nr. 2500
	Grundstücksfläche:	1'489 m ²
	Bauzone:	Zentrumszone Z
	Gebäudevolumen nach GVB:	4'675 m ³
	Gebäudeversicherungswert:	CHF 2'340'000.00
	amtlicher Wert:	CHF 1'624'500.00
	Baurechtsdauer:	31.12.2034
	Heimfallsentschädigung:	80% des dannzumaligen Zustandwertes
	aktueller Baurechtszins:	CHF 13'029.00 bezahlbar jährlich vorschüssig

Grundbuch:	Dienstbarkeiten:	- gem. GB-Auszug, nicht wertrelevant
	Vormerkungen:	- keine
	Anmerkungen:	- keine
	Grundlasten:	- keine

- Vorbehalte:**
- es wurden keine statischen Berechnungen vorgenommen
 - es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt
 - der Altlastenverdachtskataster würde geprüft, es wurden jedoch keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt
 - es wurden keine Untersuchungen auf schadstoffhaltige Materialien durchgeführt
 - verdeckte, nicht frei zugängliche Bauteile wurden nicht untersucht
 - die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten, oder durch Dritte erhaltenen Unterlagen wird vorausgesetzt
 - die Expertise gilt nur für den gemäss Auftrag definierten Bewertungszweck
 - die Expertise ist solange gültig, als sich keine wertrelevanten Faktoren ändern

Die Expertise setzt den mängelfreien Zustand, respektive die Richtigkeit dieser Punkte voraus.
Allfällige Mängel oder Korrekturen müssten der Bewertung entsprechend angepasst / korrigiert werden.



Mietwert

Objekt	Lage	m2 / Ex.	Mietwert/m2/a	Mietwert/Ex./Mt.	Mietwert/a	Mietwert/Mt.
Gewerberäume	EG / OG	840 m2	CHF 160.00		CHF 134'400.00	CHF 11'200.00
Lager / Nebenräume	UG	105 m2	CHF 90.00		CHF 9'450.00	CHF 787.50
Einstellhallenplätze	UG	12 Ex.		CHF 120.00	CHF 17'280.00	CHF 1'440.00
Aussenparkplätze	EG aussen	20 Ex.		CHF 50.00	CHF 12'000.00	CHF 1'000.00
Total Mietwert					CHF 173'130.00	CHF 14'427.50

Der heutige Bruttomietzins beträgt CHF 178'914.00.

Da darin die Nebenkosten mit pauschal CHF 18'300.00 enthalten sind, ergibt sich je nach effektivem Betriebskostenaufwand ein jährlich schwankender Nettomietzertrag. Dieser beträgt durchschnittlich ca. CHF 160'000.00.

Wir erachten diesen Nettomietzertrag als günstig.

Die Bewertung basiert auf dem durch uns beurteilten, angemessenen Mietwert von CHF 173'130.00.

Für die Umsetzung der Mietzinserhöhung um CHF 13'000.00 berücksichtigen wir eine Frist von 5 Jahren, dies wird in Form eines temporären Minderwertes vom Ertragswert in Abzug gebracht.



Kapitalisierungssatz

Nettozinssatz						
Fremdkapitalkosten						
objekttypischer FK-Anteil						
objekttypische Hyp.zinssätze	50 %	3.00 %	=	1.50 %	CHF	57'336.92
Eigenkapitalverzinsung						
objekttypischer EK-Anteil						
EK-Renditeerwartung	50 %	3.50 %	=	1.75 %	CHF	66'893.08
Nettozinssatz			=	3.25 %	CHF	124'230.00
Zuschläge			=	1.28 %	CHF	48'900.00
Betriebskosten						
gesamtes Grundstück	=	0.131 %			CHF	5'000.00
Unterhaltskosten						
(nur Gebäude)	=	0.262 %			CHF	10'000.00
Rückstellungen grosszykl.						
Erneuerungen (nur Gebäude)	=	0.531 %			CHF	20'300.00
Mietzinsrisiko						
(nur Mietobjekte)	=	0.131 %			CHF	5'000.00
Verwaltungskosten						
(gesamtes Grundstück)	=	0.225 %			CHF	8'600.00
Bruttozinssatz			=	4.53 %	CHF	173'130.00

<u>Auswertung in % zu Mietertrag/-wert</u>		
Fremdkapital	33.12 %	je nach Objekttypologie und Lage
Eigenkapital	<u>38.64 %</u>	je nach Objekttypologie und Lage
Finanzierungskosten	71.76 %	
<u>Richtgrössen</u>		
Betriebskosten	2.89 %	gem. Erfolgsrechnung (ca. 2,5% bis 5% des Ertrages)
Unterhaltskosten	5.78 %	je nach Ausbaustandard /-qualität (ca. 5% bis 10% des Ertrages)
Rückstellungen grosszyklisch	11.73 %	gem. Rückstellungsberechnung (ca. 5% bis 20% des Ertrages, WEG 20 - 25%)
Mietzinsrisiko	2.89 %	ca. 1% bis 3% des Ertrages (bei schwierigen Objekten auch höher)
Verwaltungskosten	<u>4.97 %</u>	ca. 4% bis 5% des Ertrages
Zuschläge (Nutzungskosten)	28.24 %	ca. 15% bis 20% ohne Rückstellungen
Total	100.00 %	

Bemerkungen:

Die Finanzierungskosten wurden nach objekttypischen, lagebezogenen Kriterien festgelegt und nicht nach der effektiven Finanzierung. Bei den Zuschlägen (ohne Rückstellungen) handelt es sich um objekttypische Durchschnittskosten.

Die Rückstellungen werden nach Bausubstanz (Qualität und Lebensdauer) gemäss Rückstellungstheorie gesondert berechnet (siehe Technische Entwertung / Rückstellungsbedarf).



Technische Entwertung / Rückstellungsbedarf

Die technische Entwertung beurteilen wir nach den Reproduktionskosten der Baute, resp. dessen Erneuerungskostenanteil und dem technischen Alter. Das technische Alter (TA) ergibt sich aus der Differenz von Gesamtlebensdauer (GLD) abzüglich Restnutzungsdauer (RND). Dieses kann, muss aber nicht dem effektiven Alter entsprechen. Die Erneuerungskosten entsprechen den Reproduktionskosten abzüglich der Grundsubstanz (Rohbau 1), da diese keine laufende Erneuerung benötigt und somit nicht entwertet wird.

Der jährliche Rückstellungsbedarf wird so berechnet, dass unter Verwendung einer angemessenen Verzinsung am Ende der Lebensdauer der Bauteile genügend Kapital geäufnet wird, um dessen Ersatz / Erneuerung zu gewährleisten.

Reproduktionskosten					Kosten ohne BKP 5			Kosten inkl. BKP 5	
BKP 2	Geb. Nr. 10:	4675	m3 x CHF	500.00	CHF	2'337'500.00		CHF	2'524'500.00
	Total BKP 2				CHF	2'337'500.00		CHF	2'524'500.00
BKP 4	Umgebung	1017	m2 x CHF	300.00	CHF	305'100.00		CHF	329'508.00
	Total BKP 4				CHF	305'100.00		CHF	329'508.00
BKP 5	Nebenkosten	8.00 %			CHF	211'408.00			
Total Reproduktionskosten								CHF	2'854'008.00
Total Erneuerungskostenanteil									51.35 %
								CHF	1'465'533.00

Technische Entwertung / Rückstellungsbedarf									
Rückstellungsverzinsung		2.00%							
Bauteil		Wertanteil in%	Wertanteil inkl. BKP 5	GLD	Rückstellungsbedarf	RND	TA	Technische-Entwertung	
Rohbau 1	Grundsubstanz	55.00	1'388'475.00	100		100			
Rohbau 2	Dach inkl. Spengler Fenster, Türen, Tore Fassade äussere Abschlüsse	20.00	504'900.00	50	CHF	5'969.54	20	30	CHF 242'172.71
Installationen	Elektro Heizung Sanitär Küche Lift	20.00	504'900.00	40	CHF	8'359.00	20	20	CHF 203'101.64
Ausbau	Gipserarbeiten Schreiner, Schlosser Bodenbeläge, Decke Wandbeläge	5.00	126'225.00	40	CHF	2'089.75	20	20	CHF 50'775.41
Umgebung	Flächen, Leitungen		329'508.00	50	CHF	3'895.84	25	25	CHF 124'784.99
Total		100.00	2'854'008.00		CHF	20'314.13			CHF 620'834.76
Total Rückstellungsbedarf gerundet					CHF	20'300.00			
Total technische Entwertung gerundet								CHF	620'000.00



Ertragswert / Übrige Wertelemente / Verkehrswert

Ertragswert				
Der Ertragswert errechnet sich durch die Kapitalisierung des Mietertrages oder des Mietwertes. Dies kann sowohl als Brutto- oder auch als Nettokapitalisierung erfolgen.				
Berechnungsformel:	$\frac{\text{Mietertrag oder Mietwert}}{\text{Kapitalisierungssatz}}$			
Objekt	Mietwert	Bruttokap.satz		Ertragswert
Gebäude Nr. 10:	CHF 173'130.00	4.53%		CHF 3'822'461.54
Total Ertragswert				CHF 3'822'461.54
Total Ertragswert gerundet				CHF 3'820'000.00

Übrige Wertelemente					
WE 3 (-)	temp. Minderwert	CHF 13'000.00	3.25%	5 Jahre	CHF 59'113.59
Total übrige Wertelemente					CHF 59'113.59
Total übrige Wertelemente gerundet					CHF 59'000.00

Verkehrswert				
Der Verkehrswert errechnet sich nach der Ertragswertmethode. Dies kann sowohl im MEV-System (Multi Element Value) oder DCF-System (Discounted Cash Flow) erfolgen und muss sämtliche wertbestimmenden Wertelemente (WE) berücksichtigen.				
	WE 1 (+)	Ertragswert	CHF 3'820'000.00	
	WE 2 (-)	technische Entwertung	CHF -620'000.00	
	WE 3 (-)	Übrige Wertelemente	CHF -59'000.00	
	Verkehrswert		CHF 3'141'000.00	
Verkehrswert gerundet				CHF 3'140'000.00



Lageklassentabelle SIV
Büro, Handel, Gastgewerbe

Hauptkriterien	Beurteilung	Einzelnote	Hauptnote
A Standort Dorf, kleine Ortschaft Grosser Ort, Kleinstadt Mittelgrosse Stadt CH-Grossstadt Ferienort	Vorort	4.50	4.50
B Nutzung Bauzone, Zonenkonformität Bauliches Nutzungsmass Büros, Dienstleistungen Handel, Verkauf Gastgewerbe Planungsrechtliche Sonerregelungen	geringe bis mittlere Ausnutzung	4.50	4.50
C Lage Büros, Dienstleistungen Handel, Verkauf Gastgewerbe	gute Geschäftslage	5.00	5.00
D Erschliessung Erreichbarkeit für Kunden, Waren, Personal öffentlicher Verkehr	gut erreichbar, Parking vorhanden gute Frequenz in kurzer Entfernung	5.00 5.00	5.00
E Marktverhältnisse Verkäuflichkeit für das betreffende Objekt	augeglichene Verhältnisse / Baurecht	3.50	3.50
Total Lageklassepunkte			22.50
Lageklasse	(Durchschnitt aus den 5 Hauptnoten)		4.50
Landwertanteil in %	(6,25% pro Lageklassepunkt)		28.13



Baurecht

Basisdaten		
Mietertrag/Mietwert	CHF	173'130.00
Bruttozinssatz		4.53%
Nettozinssatz		3.25%
Nettozinssatz für spez. Zahlungstermine		3.25%
Lageklasse		4.50
Landwertanteil		28.13%
Bautenanteil		71.88%
Heimfallsregelung		80.00%
Baurechtsdauer		31.12.2034
Restlaufzeit des Baurechtes in Jahren		15.00
Restlaufzeit des Baurechtes für spez. Zahlungstermine		15.00
technische Entwertung	CHF	620'000.00
Baurechtszins jährlich vorschüssig	CHF	13'029.00
Baurechtszins spez. Zahlungstermin	CHF	13'029.00
Anzahl Zahlungen pro Jahr (1=jvs, 2=hjvs, 4=qvs, 12=mvs)		1

Ungeteilte Immobilie		
Ertragswert (+)	CHF	3'822'461.54
technische Entwertung (-)	CHF	-620'000.00
Übrige Wertelemente (-)	CHF	-59'000.00
Verkehrswert ungeteilte Immobilie	CHF	3'143'461.54
Verkehrswert ungeteilte Immobilie gerundet	CHF	3'140'000.00

Baurecht		
Verkehrswert reduziert (+)	(anteilmässiger Verkehrswert bis Ablauf Baurecht)	CHF 1'196'525.96
Barwert Baurechtszins (-)	(Barwert der zu bezahlenden Baurechtszinse bis Ablauf Baurecht)	CHF -157'728.53
<i>Berechnung Heimfallsentschädigung</i>		
relativer Bauwert gemäss Lageklassenschlüssel (+)	CHF	2'747'394.23
abzüglich technische Entwertung gemäss sep. Berechnung (-)	CHF	620'000.00
Zustandswert	CHF	2'127'394.23
Zustandswert diskontiert auf Stichtag	CHF	1'316'731.04
Heimfallsregelung gemäss Baurechtsvertrag	CHF	1'053'384.83
Heimfallsentschädigung (+)	CHF	1'053'384.83
Verkehrswert Baurecht	CHF	2'092'182.26
Verkehrswert Baurecht gerundet	CHF	2'090'000.00

Baurecht belastetes Grundstück		
Verkehrswert diskontiert (+)	(anteilmässiger Verkehrswert nach Ablauf Baurecht)	CHF 1'943'474.04
Barwert Baurechtszins (+)	(Barwert der Baurechtszinse bis Ablauf Baurecht)	CHF 157'728.53
Heimfallsentschädigung (-)	CHF	-1'053'384.83
Verkehrswert belastetes Grundstück	CHF	1'047'817.74
Verkehrswert Baurecht belastetes Grundstück gerundet	CHF	1'050'000.00



Ostfassade



Südfassade



Nordfassade



Westfassade



Parkplätze Süd



Flachdach



Impressionen Büro





Sanitäranlagen



Lager



Einstellhalle



Warenlift



Brandmeldeanlage



Haustechnik

Auszug Grundstück-Informationen



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

Muri bei Bern / 2500

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	356 Muri bei Bern	
Grundstück-Nr	2500 (geometrisch definiert)	
Grundstückart	Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)	
E-GRID	CH 69469 32035 94	
07.08.1975 003-1975/5207/0	(R) SDR Baurecht, bis 31.12.2034	
	ID.003-1999/005677	
	z.L. LIG Muri bei Bern 356/2361	18.12.1987 003-1987/11032/0
		23.12.2010 034-2010/17601/0
Fläche	1'489 m ² , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk	
Plan-Nr.	3326	
Belastete Teilflächen	Lastend auf	Muri bei Bern 356/2361 1489 m ²
Lagebezeichnung	Hindere Füllerich	
Gebäude / Bauten	Bürogebäude, 472 m ²	Turbenweg 10, 3073 Gümligen

Anmerkungen amtl. Vermessung
Bemerkungen

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 1'624'500	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2010
---------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Bächler-Nydegger Urs, 06.03.1954,	01.12.2003 003-2003/10636/0 Erbgang vom 22.6.2003
	23.03.2005 003-2005/2464/0 Erbteilung

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

23.12.2010 034-2010/17602/0 (L) Entgeltliches Parkplatzbenützungsrecht
ID.034-2011/001220
z.G. STW Muri bei Bern 356/2478-1

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	25.10.2018	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	24.10.2018	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Sicherheitszonenplan

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonareale

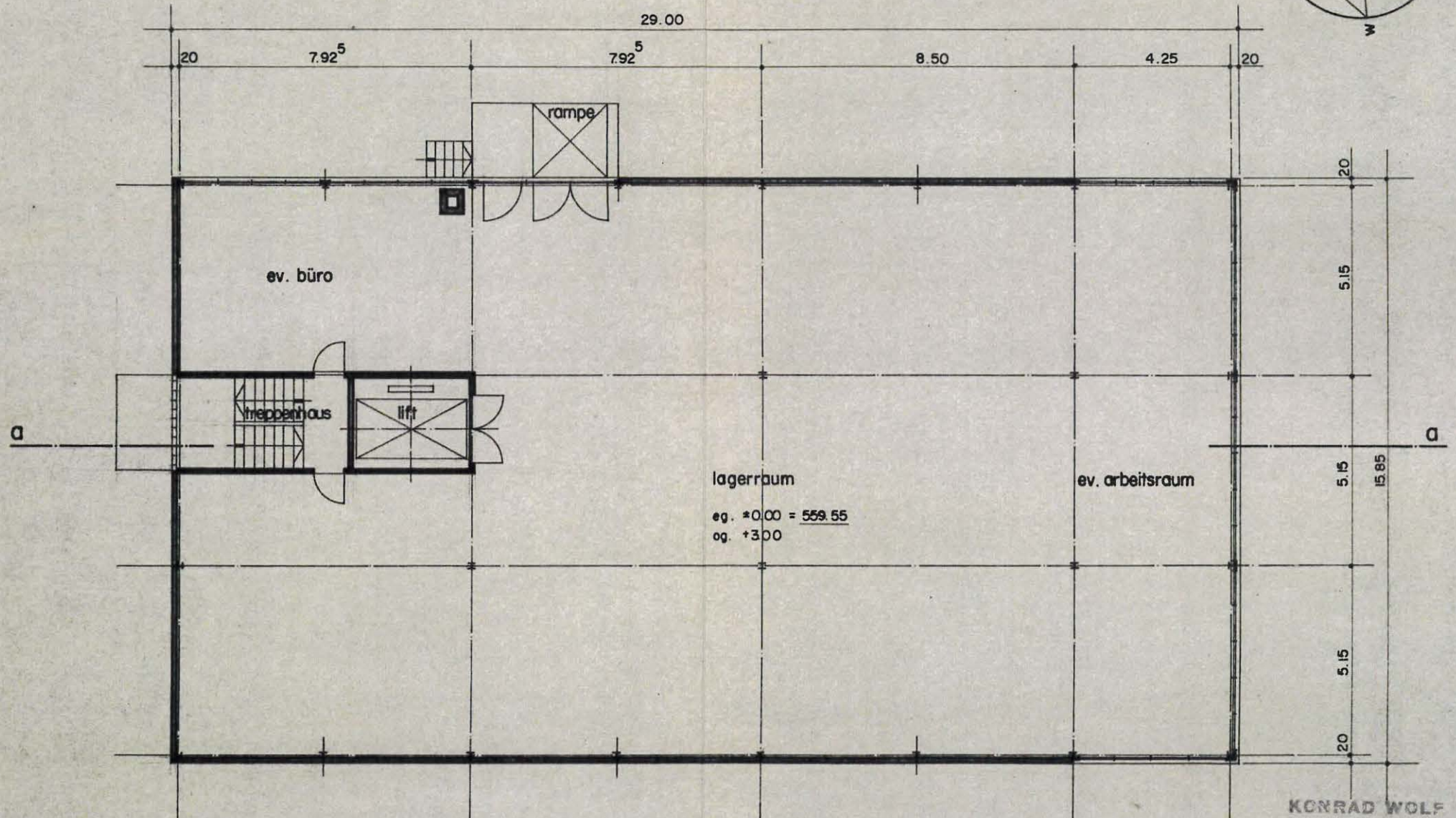
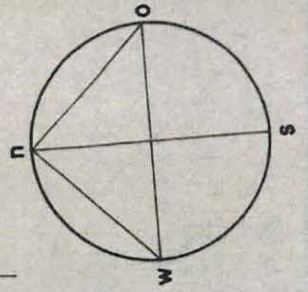
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Kommunale Nutzungsplanung
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Baulinien Nationalstrassen
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien

herrn kurt bächler, turbenweg 9, 3073 gümligen / bern

gewerbebau II

erd -+ obergeschoss mst. 1 : 100



lagerraum

eg. ±0.00 = 559.55

og. +3.00

ev. arbeitsraum

ev. büro

treppenhaus

lift

rampe

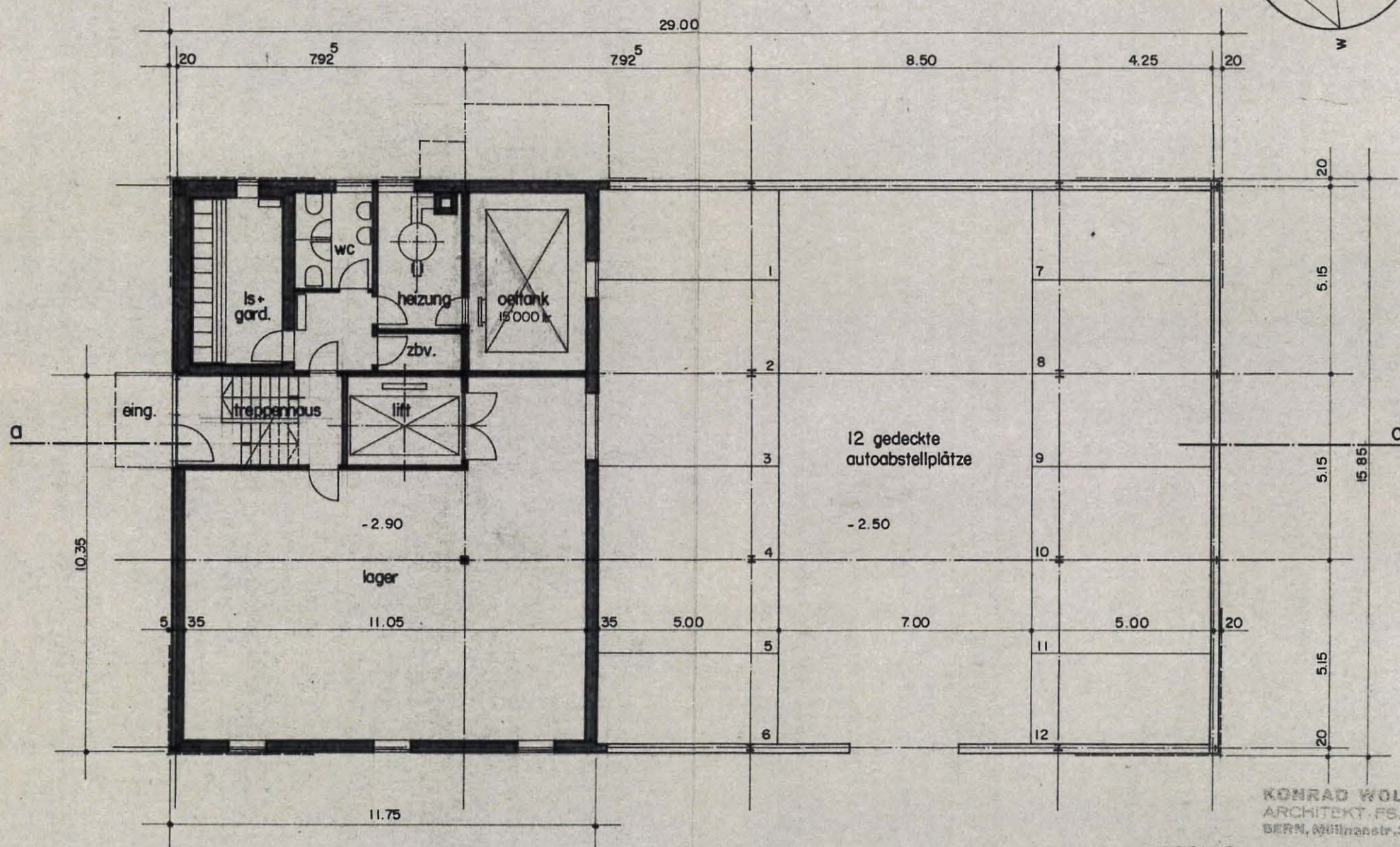
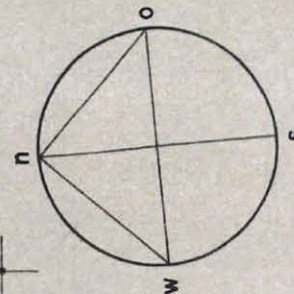
KONRAD WOLF
ARCHITEKT FSAI
BERN, Müllenerstr. 34

2281 . 3 16.12.74 theo 42/30 cm.

herrn kurt bächler, turbenweg 9, 3073 gümligen / bern

gewerbebau II

untergeschoss mst. 1:100



KONRAD WOLF
ARCHITEKT . FSAI
BERN, Wülflinstr. 24

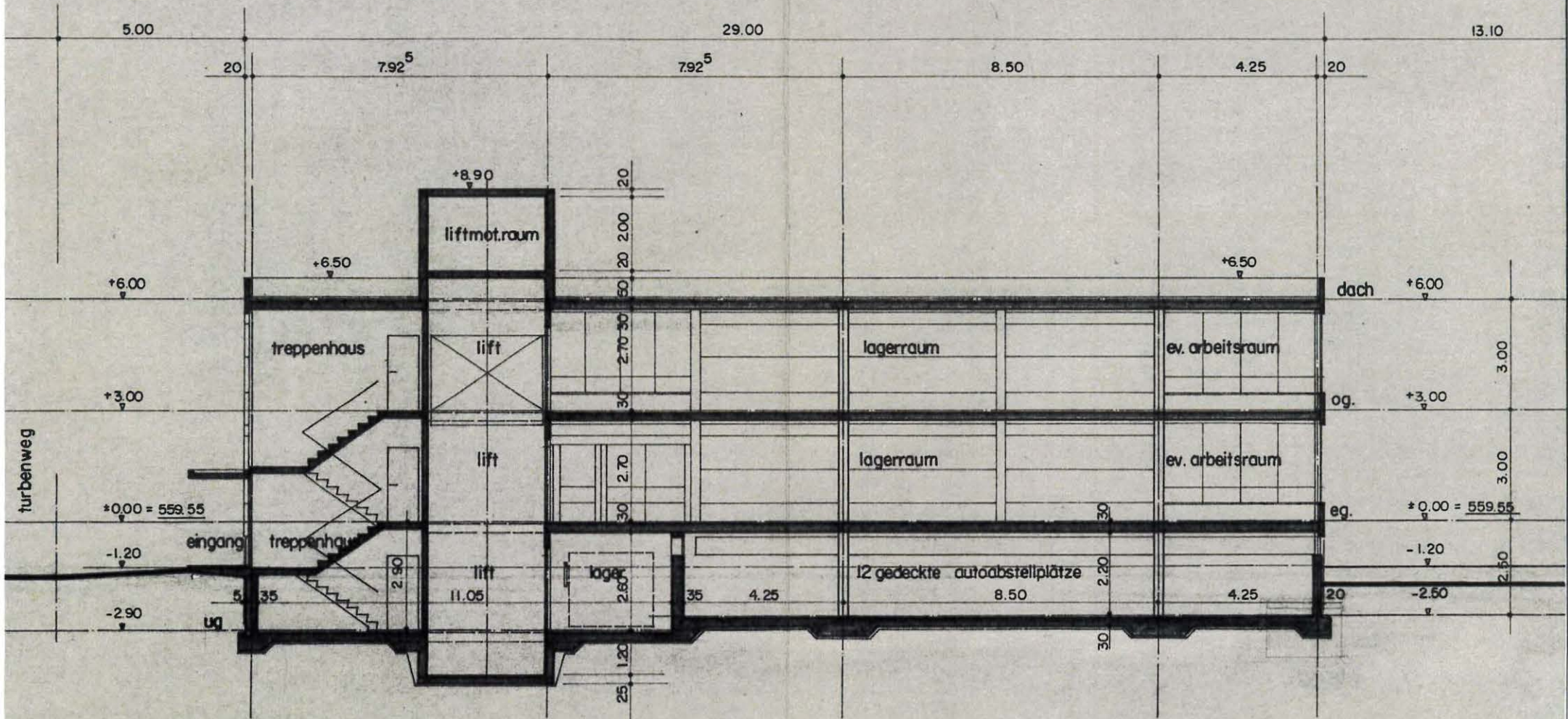
2281.2 16.12.74 theo 42/30cm

herrn kurt bächler, turbenweg 9, 3073 gümligen / bern

gewerbebau II

längsschnitt a-a

mst. 1 : 100



KONRAD WOLF
ARCHITEKT FSJA
BERN, Mühlenenstr. 34

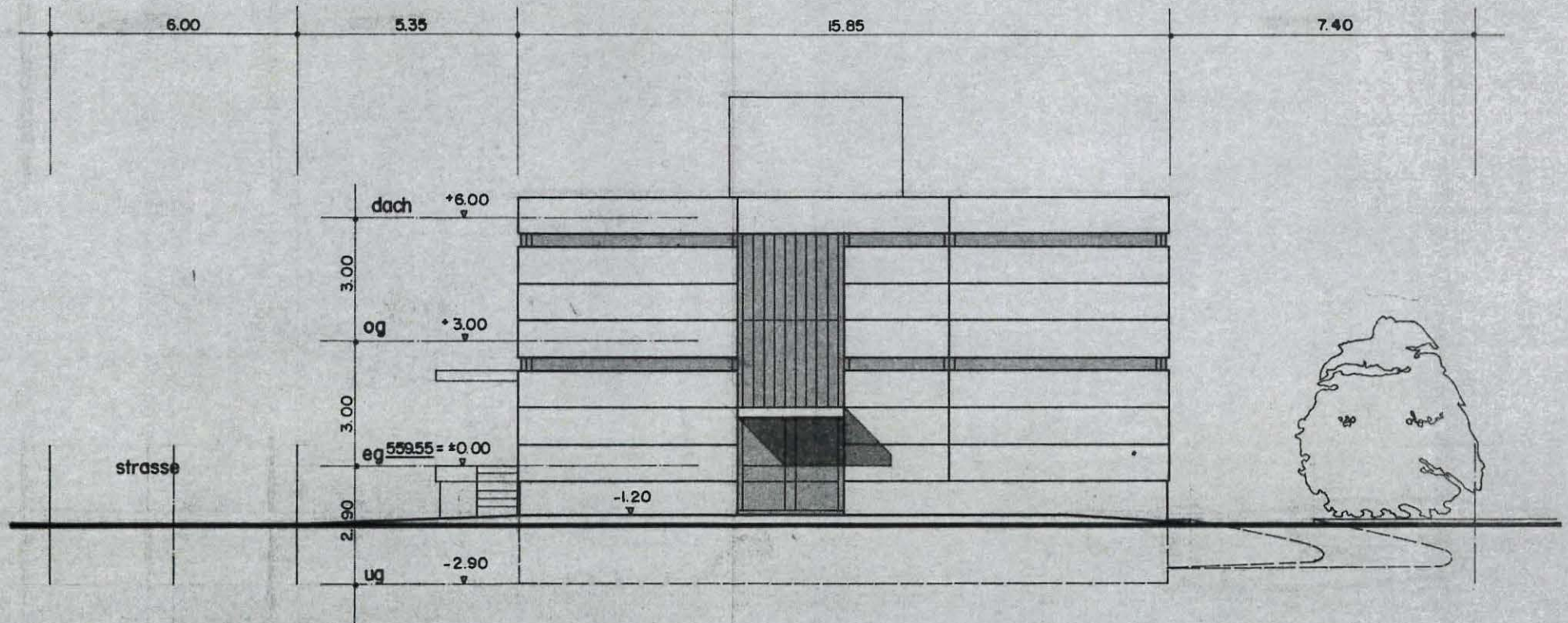
2281 . 4

16.12.74 theo 42/30cm

herrn kurt bächler, turbenweg 9, 3073 gümligen / bern

gewerbebau II

nordfassade mst. 1 : 100



KONRAD WOLF
ARCHITEKT FSAI
BERN, MÜLLERSTR. 54

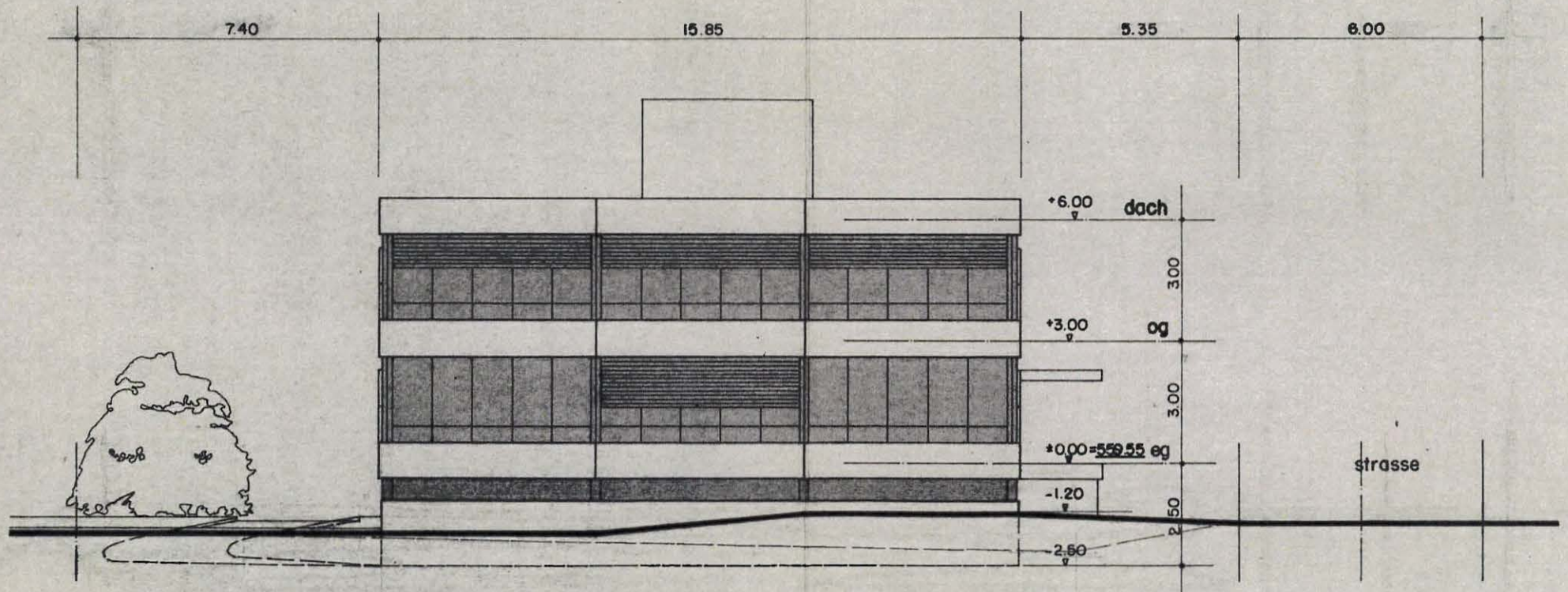
2281.5

16.12.74 theo 42/30cm

herrn kurt bächler, turbenweg 9, 3073 gümligen/bern

gewerbebau II

südfassade mst. 1:100

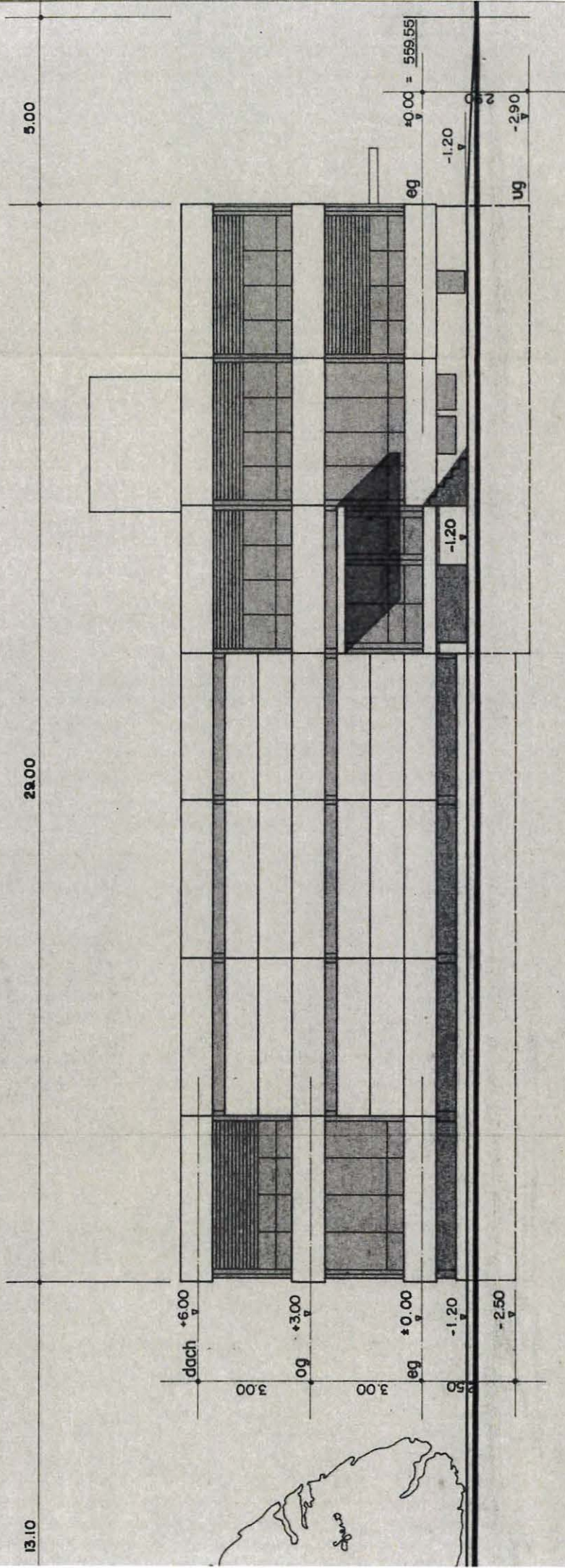


KONRAD WOLF
ARCHITECT PSAL
BERN, MÜHLENSTR. 34

2281.6 17.1.75 theo 42/30 cm

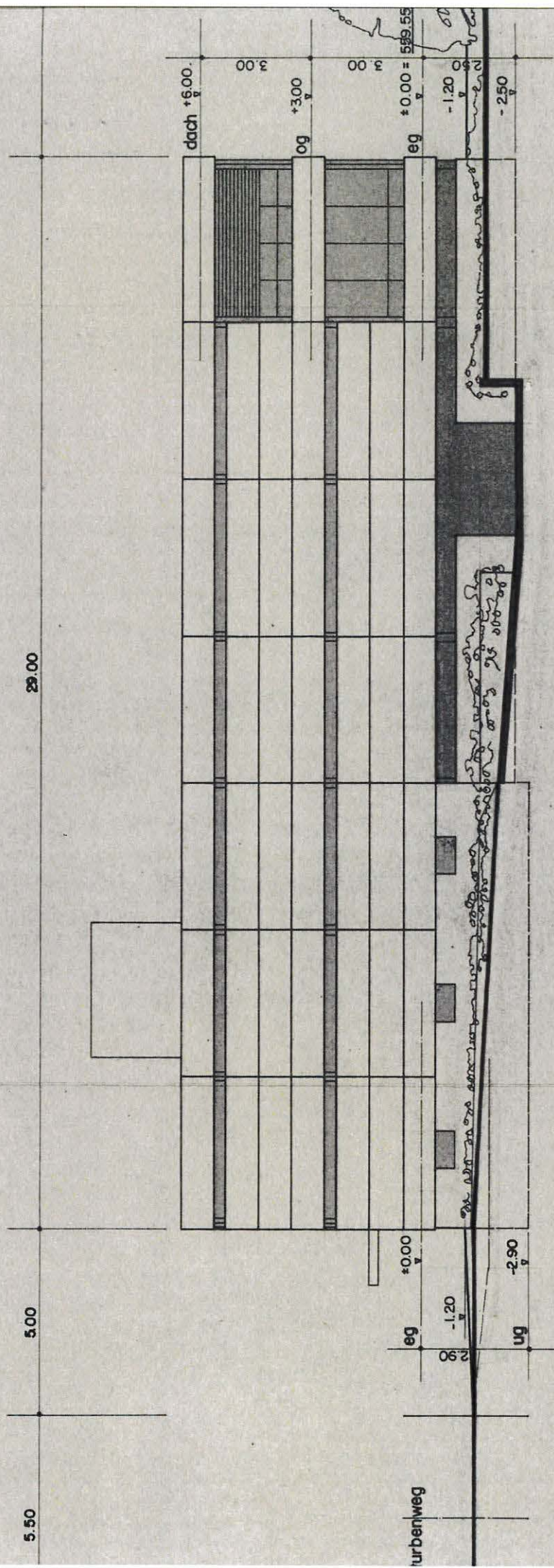
73 gümligen / born

stfassade mst. 1 : 100



3, 3073 gümfigen / berrn

westfassade mst. 1 : 100



GEMEINDE MURI b. BERN
GRUNDBUCHPLAN No. 26

BAUGESUCH

Kontrolliert
- 4. FEB. 1975
Bauinspektorat
Muri bei Bern

2360

BAUHERR

Ans

ARCHITEKT:

Wey

BR 2478

turbenweg

2400

558.75

+0.00 = 559.45

5.50

5.00

29.00

5.85

7.40

13.10

BR 2500

5.35

6.00

BR 2430

2429
Schweiz. Eidgenossenschaft (PTT)

1301

BR' 2339

BR 2294

Plandoppel der Baubewilligung vom 29.10.1973

27. Mai 1975

Zur Auflage auf der Baustelle bestimmt

Bauinspektorat Gemeinde Muri

2361

BR 2253

herrn kurt bächler, turbenweg 9, 3073 gümligen / bern

situation gewerbebau II mst. 1:500

Lüthi E.
288
BR 595

1:500

KONRAD WOLF 2281 . I
ARCHITEKT FSAI
BERN, Müllenerstr. 34 24.1.75 theo

Dieser Katasterkopie können keine
verbindlichen Masse entnommen werden

1908
Balsiger F.

1906
Huf J.

Der Nachführungsgeometer

Bern, den 21. 1. 75

BR 2269

BR 2267