

Weiler Ried, Realteilung

Beschluss und Kenntnisnahme; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

1. Ausgangslage

Das Geschäft beinhaltet die Realteilung der Miteigentumsanteile im Weiler Ried / Niederwangen und wurde am 19.09.2022 dem Parlament vorgelegt. Es wurde mit folgenden Auflagen zurückgewiesen:

1. *Der Gemeinderat teilt den Verhandlungspartnern mit, dass das Parlament als finanzkompetentes Organ das bisherige Verhandlungsergebnis ablehnt.*
2. *Die Nachteile des Geschäfts sind im Parlamentsantrag detailliert aufzuführen.*
3. *Alternativen zum Vorschlag, dass die Gemeinde in der Parzelle 8020 den Gemeinschaftsraum erstellt, sind im Parlamentsantrag darzulegen (andere Parzellen, andere Bauherrschaften).*
4. *Die möglichen Folgekosten in Bezug auf Investitionen und Unterhaltskosten für die nächsten 20 Jahre sind abzuschätzen und im Parlamentsantrag aufzuführen. Insbesondere sind die Kosten für den Unterhalt des denkmalgeschützten Bauernhauses Guggisberg zu beziffern.*
5. *Abschätzung zum heutigen Landwert und zum Wert pro m² Bruttogeschossfläche der einzelnen Parzellen der Realteilung Ried (Ost), Weiler sind im Parlamentsantrag transparent darzulegen.*
6. *Die DSL wird beauftragt, Nachverhandlungen mit der MEG Ried zu führen. Zumindest folgende Punkte sind Gegenstand der Verhandlung:*
 - a. *faire Kaufs- und Verkaufspreise,*
 - b. *ein im Hinblick auf künftige Nutzungen auch für die Gemeinde attraktiver Abtausch / Handel von Parzellen,*
 - c. *alternative Standorte für den Gemeinschaftsraum (insb. Parzelle 10743 (PRISMA)).*
7. *Dem Parlament ist so bald wie möglich über den Verhandlungsstand Bericht zu erstatten.*

Aufgrund der Rückweisung wurde das Geschäft neu aufgegleist und neu verhandelt. In diesem Parlamentsantrag wird die Herangehensweise und Methodik (inkl. Verkehrswertschätzung), die Verhandlungen (inkl. Verhandlungsergebnis), die Wirtschaftlichkeit (inkl. Investitions- und Folgekosten) sowie die Vorteile gegenüber dem zurückgewiesenen Geschäft vom 19.09.2022 aufgezeigt. Abschliessend werden die Chancen/Risiken aus Sicht der Gemeinde Köniz erläutert und das weitere Vorgehen skizziert. Die Historie des Geschäfts kann im Antrag vom 19.09.2022 nachgelesen werden und wird bewusst in diesem Parlamentsantrag nicht nochmals erwähnt.

2. Herangehensweise und Methodik

Die politische Herangehensweise am vorliegenden Antrag wurde komplett geändert. Bevor das Geschäft erneut dem Parlament vorgelegt werden konnte, musste eine belastbare Verkehrswertschätzung über alle Parzellen stattfinden. Auf dieser gemeinsamen Grundlage konnten die neuen Verhandlungen mit den Miteigentümern des Weiler Ried (nachfolgend "MEG Ried" genannt) geführt werden. Nach Abschluss der Verhandlungen sollte eine Absichtserklärung der MEG Ried unterzeichnet werden. Erst mit dieser Absichtserklärung konnte dem Parlament eine konsolidierte Lösung präsentiert und ein Grundsatzentscheid zum Geschäft ermöglicht werden.

Auch die notarielle Herangehensweise wurde ebenfalls komplett geändert. Neu mussten Grundsätze formuliert werden, welche erst nach der Genehmigung des Parlaments zur Umsetzung kommen. Das bedeutet, dass vorgängig keine neuen Verträge aufgesetzt werden, damit nicht unnötig Mehrkosten verursacht werden. Die Verträge werden erst nach der Zustimmung des Parlaments zur Ausarbeitung in Auftrag gegeben.

Die Methodik im Geschäft wurde auch geändert. Im neuen Geschäft wird der Ausstieg aus den Miteigentumsanteilen angestrebt. Alle Miteigentumsanteile der Gemeinde Köniz sollen veräussert werden. Mit dem Erlös soll die einzig verbliebene Parzelle im Eigentum (Parzelle 8021, gelb) gestärkt und die auf dieser Parzelle liegende Schüür (Gebäude am Schalenholzweg 9) in ein Gemeinschaftszentrum umgebaut werden. Die MEG Ried beteiligt sich an den Erstellungskosten des Gemeinschaftszentrums. Der im vergangenen Geschäft geplante Erwerb des Bauernhauses Guggisberg (Parzelle 8020, rot) wurde in der neuen Methodik verworfen. Fazit: Nach der Realteilung bleibt der Gemeinde Köniz nur noch die Parzelle 8021 (gelb) mit Gemeinschaftszentrum im Alleineigentum.

Ziel des Ausstieges aus den Miteigentumsanteilen ist ebenfalls die Reduzierung der Komplexität bei den restlichen Miteigentumsanteilen, was bei den Verhandlungen zu einer deutlichen Vereinfachung und schlussendlich zur Entflechtung führte.

Übersicht Weiler Ried in Niederwangen



3. Verkehrswertschätzung

Die Verkehrswertschätzung wurde am 20. Dezember 2022 von Daniel Lehmann durchgeführt. Das Dokument bildet die Grundlage und gemeinsame Basis für die weiteren Verhandlungen (Siehe Beilage 1).

Wichtig zu erwähnen ist, dass die unterschiedlichen Preisbildungen im ersten Geschäft nun in dieser Schätzung vereinheitlicht wurden. Wo vorher BGF (Bruttogeschossfläche) mit GFO (Grundstücksfläche oberirdisch) gemischt wurden, wurde neu alles mit der Basis GFO gerechnet und die alten BGF-Werte umgerechnet. Somit wurde sichergestellt, dass die Zahlen vergleichbar sind.

Zudem ist wichtig zu verstehen, dass der Wert eines Miteigentumsanteils dem Bruchteil am ungeteilten Gesamtwert entspricht. Es existiert kaum ein Markt für den Verkauf von solchen Miteigentumsanteilen ausserhalb des Kreises der MEG Ried. Deshalb müssen in den Verhandlungen faire, gegenseitige Abzüge für die einzelnen Gesamtwerte vereinbart werden.

Die Summe des gesamten Miteigentums der Gemeinde Köniz beläuft sich gemäss Verkehrswertschätzung auf **CHF 1'172'761.- (ohne die Parzelle 8021 und nicht verhandelt)**.

4. Verhandlungen

Nach der Erstellung der Verkehrswertschätzung wurden am 20. Dezember 2022 Verhandlungen geführt. Es wurden Abzüge gemeinsam definiert, welche die Differenz zum Gesamtwert am Markt definieren. Damit die Preise auch fair und transparent sind und die verschiedenen wertvermindernden Abzüge korrekt einbezogen werden, wurden folgende Abzüge definiert:

- A1 – Schwierigkeitsgrad Verkauf von Anteilen
- A2 – Denkmalschutz
- A3 – Verzögerung & Deblockierung
- A4 – Parkierung
- A5 – Terrainbeschaffenheit
- A6 – Baulicher Zustand Bauernhäuser
- A7 – UeO Auflagen (Obstbäume, Spielplatz)
- A8 – Enklave

Die Aufteilung auf die einzelnen Parzellen ist im Detail in der Beilage 2 aufgeführt. Nachfolgend werden kurz die verhandelten Abzüge erläutert:

Der Abzug A1 wurde aufgrund der Schwierigkeit des Verkaufs von Anteilen auf 10% für alle Bauparzellen festgelegt. Die Landwirtschaftsparzellen unterliegen keinen Spekulationspreisen, weshalb hier der Abzug entfällt.

A2 wurde mit 7% aufgrund des erhöhten denkmalpflegerischen Aufwands gewährt. Einerseits rechtfertigt es den Abzug für Parzellen mit historischen Bestandsbauten. Es rechtfertigt aber auch den Abzug für Neubauten, welche überbauungsrechtliche Einschränkungen erhalten.

A3 wurde ebenfalls mit 7% festgelegt, weil die Verzögerungen bei einigen Parzellen finanzielle Auswirkungen haben (8023 und 8026). Bei der Parzelle 8020 wurde ein Deblockierungs-Abzug gemacht, weil das Interesse am alten Bauernhaus bei den Miteigentümern gering war.

A4 wurde mit 5% festgelegt, weil einzelne Parzellen aufgrund der Überbauungsordnung (UeO) nicht genügend Parkplätze realisieren können, was wiederum auf eine verminderte Nutzung führt.

A5 wurde ebenfalls mit 5% festgelegt, weil die Topographie steiles Gelände beinhaltet. Die Topographische Lage wurde zwar in der Verkehrswertschätzung bereits berücksichtigt. Die zusätzlichen 5% Abzug bekräftigen diese nicht zu vernachlässigbare Situation unter den Miteigentümern in den Verhandlungen.

A6 wurde mit 4% festgelegt, dies entspricht in etwa der jährlichen Summe, welche die Bauernhäuser an Wert (Substanzverfall) verlieren.

A7 wurde mit 3% festgelegt und entspricht 50% der anteiligen Kosten für Obstbäume & Spielplatz.

A8 wurde mit 1% festgelegt, weil Enklaven (eingeschlossene Parzellen ohne direkten Strassenzugang) einen wertmindernden Nachteil aufweisen. Zwar sind die Wegrechte mit Dienstbarkeiten gesichert, jedoch bilden Sie für die Eigentümer einen Nachteil bei der künftigen Entwicklung der Parzelle.

Mit den Abzügen wurde das Verhandlungsergebnis des gesamten Miteigentums der Gemeinde Köniz auf **CHF 827'193.- (ohne die Parzelle 8021, verhandelt)** festgelegt. Das entspricht, gegenüber dem ursprünglichen Geschäft vom 19.09.2022, einer Ergebnisverbesserung von CHF 131'008.- für die Gemeinde Köniz.

5. Verkauf der Miteigentumsanteile der Gemeinde Köniz

Mit der Absichtserklärung vom 22. Juni 2023 (siehe Beilage 3) wurde unter den Miteigentümern der MEG Ried festgelegt, dass folgende Käufer die Miteigentumsanteile der Gemeinde Köniz übernehmen werden:

| | | | |
|---|---|-----|-----------|
| - Käufer BG Ringstrasse | Parzelle Nr. 8020 (Prisma, BH Guggisberg, Sonden) | CHF | 367'686.- |
| - Käufer Fambau-Genossenschaft | Parzelle Nr. 8026 + 8028 (W1-W3, grosse LW-Parzelle) | CHF | 369'936.- |
| - Käufer A. Müller-Kearns | Parzelle Nr. 8023 (BH Wiedmer) | CHF | 77'556.- |
| - Käufer Rehhag AG | Parzelle Nr. 10687 (kleine LW-Parzelle) | CHF | 12'014.- |
| Zwischentotal | | CHF | 827'191.- |
| Rundungsdifferenz | | CHF | 2.- |
| Gesamttotal zu Gunsten der Gemeinde Köniz | | CHF | 827'193.- |

6. Deblockierung

Nachdem die Absichtserklärung mit den Verkaufsanteilen der Gemeinde Köniz unterzeichnet wurde, meldete sich die Lycanea AG für ihre Landanteile von 2.95%.

Es wurde schlussendlich ein Vorschlag beidseitig akzeptiert, der vorsieht, dass die Differenzen zwischen den Vorstellungen der MEG Ried und den Forderungen der Lycanea AG für Ihre Anteile im Weiler halbiert werden. Die Hälfte übernimmt die Gemeinde Köniz und die andere Hälfte die bisherigen Eigentümer. Ohne den Miteigentumsanteil der Lycanea AG für die Sondenparzelle werden die Kosten wie folgt aufgeteilt:

| Parz. | Käufer | Verkäufer | Angebot MEG | Vorstellung Lycaena | Differenz | Diff. 50% |
|-------|-----------|-----------|---------------|---------------------|-----------|-----------|
| 10743 | BG Ring. | Lycanea | CHF 51'700.- | CHF 64'752.- | 13'052.- | 6'526.- |
| 8026 | Fambau | Lycanea | CHF 64'890.- | CHF 94'890.- | 30'000.- | 15'000.- |
| 8023 | A. Müller | Lycaena | CHF 11'610.- | CHF 21'800.- | 10'190.- | 5'095.- |
| 8020 | BG Ring. | Lycaena | CHF 12'470.- | CHF 18'172.- | 5'702.- | 2'851.- |
| | | | CHF 140'670.- | CHF 199'614.- | 58'944.- | 29'472.- |

Dies bedeutet, dass die Differenz zu 50% für die Deblockierung mit CHF 29'472.- zu Lasten der Gemeinde Köniz geht. Mit dieser Vereinbarung haben sich alle Eigentümer einverstanden erklärt. Für den Rest gilt die Absichtserklärung vom 22. Juni 2023 unter Ziffer 5.

7. Wirtschaftlichkeit

Aus Sicht der Gemeinde Köniz wurden mehrere Standorte für den Gemeinschaftsraum geprüft. Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde bereits eine Parzelle im Alleineigentum besitzt (8021) und darauf ein Baurecht spätestens im 2032 einen Heimfall des darauf bestehenden Gebäudes auslöst, ist die wirtschaftlichste Lösung, dieses Eigentum zu nutzen. Alternativ wurde das Einmieten im PRISMA (Parzelle 10743) oder der Kauf und die Sanierung des Bauernhaus Guggisberg (Parzelle 8020) geprüft. Beide Alternativen sind auf 25 Jahre gesehen für die Gemeinde teurer, als die Lösung im Eigentum auf der Parzelle 8021.

Der Schalenholzweg 9 hat die Gemeinde Köniz derzeit im Baurecht abgegeben. Im Baurechtsvertrag wurde festgehalten, dass nach Ablauf der Baurechtsdauer das Gebäude unentgeltlich ins Eigentum der Grundeigentümerin (Gemeinde Köniz) zurück geht. Es werden lediglich mit

Belegen nachgewiesene wertvermehrnde Investitionen entschädigt. Da es in den vergangenen 10 Jahren zu keinen wertvermehrnden Investitionen am Gebäude kam, entfällt auch diese Forderung. Nach Entscheid des Parlaments über dieses Geschäft soll mit dem Baurechtsnehmer eine einvernehmliche Lösung gesucht werden, damit der Baurechtsvertrag vorzeitig aufgelöst und der Gemeinschaftsraum rasch umgesetzt werden kann. Der Baurechtsnehmer wird durch die Gemeinde Köniz direkt informiert. Die Gemeinde Köniz hat alternative Lagerflächen im Eigentum, welche dem Baurechtsnehmer bei Bedarf angeboten werden können.

Der Gemeinschaftsraum wird allein von der Gemeinde Köniz erstellt und in Zukunft auch betrieben. Im Gegenzug beteiligt sich die MEG einmalig mit CHF 550'000.-, weil gemäss UeO alle MEG dazu verpflichtet sind, sich an der Erstellung eines Gemeinschaftsraums zu beteiligen. Die finanzielle Beteiligung resp. Pflicht der MEG ist im Infrastrukturvertrag Art. 40 geregelt.

| Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Gemeinde Köniz | | Einnahmen | Ausgaben |
|---|-----|------------------|-----------------|
| Verkaufserlös MEG-Anteile Gemeinde Köniz | CHF | 827'193 | |
| Anteil MEG – Kostenteiler Gemeinschaftsraum | CHF | 550'000 | |
| Sanierung / Neubau Gemeinschaftsraum, Schalenholzweg 9, 200m ² x 6'400.- CHF/m ² | CHF | | -1'280'000 |
| Baurechtzinsausausfall bis 31.7.2032, 1'321.- CHF/a x 9 Jahre | CHF | | -11'889 |
| Deblockierung Anteil Gemeinde Köniz | CHF | | - 29'472 |
| Zwischenbilanz nach Bauvollendung | | 55'832 | |
| Folgekosten Betrieb für 25 Jahre: | | | |
| Unterhalt Gemeinschaftsraum für 25 Jahre | | | -272'000 |
| Reinigung und Hauswart | | | -87'500 |
| Eigenleistungen (Löhne Bewirtschaftung) | | | -93'750 |
| Vermietung Extern Gemeinschaftsraum 25 Jahre (25 ganztägige externe Buchungen à CHF 150.- pro Jahr, Erfahrungswert Pavillon Eisvogel) | | 93'750 | |
| Bilanz | | | -303'668 |

In der Tabelle ist ersichtlich, dass durch den Verkauf der Miteigentums-Anteile und durch die Einnahmen für den Gemeinschaftsraum der Neubau am Schalenholzweg 9 finanziert werden kann. Die Folgekosten welche im Betrieb entstehen (auf 25 Jahre gesehen gemäss HRM2) führen schlussendlich zu einem negativen Ergebnis.

8. Vorteile

Die Vorteile gegenüber dem zurückgewiesenen Geschäft vom 19.09.2022 sind demnach die Ergebnisverbesserung von CHF 131'008.- für die Gemeinde Köniz beim Verkauf der Eigentumsanteile. Zudem verzichtet die Gemeinde Köniz auf den Erwerb der Liegenschaft Guggisberg und spart somit zusätzlich einen Betrag in der Höhe von CHF 322'390.- (Wert verhandelt CHF 388'080.- abzüglich Verkaufswert-Anteil Köniz von CHF 65'690.-, siehe Beilage 2, Abschnitt Verhandlungen vom 20.12.2022). Einzig der Deblockierungs-Beitrag von CHF 29'472.- muss in Abzug gebracht werden. Dies ergibt eine **um CHF 423'926.- (131'008.- zuzügl. 322'390.-, abzügl. 29'472.-) Verbesserte Variante** gegenüber dem PARA vom 19.09.2022.

Ebenfalls ein grosser Vorteil bei den Folgekosten ist, dass die Sanierung / Neubau des Schalenholzwegs 9 infolge Heimfalls früher oder später angestanden wäre. Mit dem Geschäft vom 19.09.2022 hätten zwei sanierungsbedürftige Bauernhäuser/Schüür das Portfolio finanziell belastet. Mit der vorliegenden Lösung ist es nur ein Gebäude mit einer drei Mal kleineren Gebäudfläche. Somit lässt sich ableiten, dass die Folgekosten mit dem Bauernhaus Guggisberg rund drei Mal höher ausgefallen wären.

9. Chancen / Risiken

Folgende Chancen sind besonders zu erwähnen:

- Alle Miteigentümer sind mit der vorliegenden Lösung einverstanden
- Die Entwicklung Ried kann durch den Verkauf der Gemeindeanteile vorangetrieben werden, vor allem das Verpflegungs- und Einkaufszentrum bei der Parzelle Prisma.
- Schüür mit Gemeinschaftsraum kann auch für Schulzwecke (z.B. Tagesschule Mittagstisch) verwendet oder später auch umgenutzt werden.

Folgende Risiken sind besonders zu erwähnen:

- Momentan besteht Einigkeit unter den Eigentümern. Vom Parlaments-Beschluss bis zum notariell verurkundeten Rechtsgeschäft vergeht jedoch eine gewisse Zeitspanne, in welcher theoretisch gesehen ein Eigentümer noch abspringen kann.
- Aktuelle Differenzen wurden unter den Eigentümern bereinigt. Falls durch äussere Einflüsse neue Differenzen unter den Eigentümern entstehen, können diese bis zur Verurkundung dem Geschäft evtl. schaden.
- Das Baugesuch für die Sanierung / Neubau der Schüür muss noch bewilligt werden. Nach einer schriftlichen Voranfrage bei der kantonalen Denkmalpflege wurde das Vorhaben grundsätzlich begrüsst, jedoch ist dies noch keine verbindliche Bewilligung und es besteht nach konkreter Projekteingabe ein gewisses Restrisiko.
- Die Auflösung des heutigen Baurechtsvertrags wurde mit dem heutigen Baurechtsnehmer noch nicht besprochen. Auch hier besteht ein Restrisiko, sich nicht einig zu werden und die 9 Jahre (Restlaufzeit des Baurechtsvertrags) abwarten zu müssen.

10. Weiteres Vorgehen

Wenn das Parlament den Antrag genehmigt, wird das weitere Vorgehen in folgenden Schritten umgesetzt:

1. Kauf der gemeindeeigenen Miteigentumsanteile durch die künftigen Eigentümer aller Parzellen (siehe Ziffer 5). Damit scheidet die Gemeinde Köniz mit Ausnahme der Parzelle Nr. 8021 aus dem Weiler aus und die verbleibenden Eigentümer können die Verhandlungen (Käufe/Verkäufe) ohne die Gemeinde Köniz weiterführen und abschliessen.
2. Neue Parzellierung des Weiler Ried und Übertragung der Parzelle Nr. 10744 (Schalenholzweg) unentgeltlich an die Gemeinde Köniz. Bereinigung der Grenze zwischen Parzelle Nr.8026 und Nr. 8027 (W1-W3/Maeder-Grimm) durch die Verantwortlichen der Fambau.
3. Realteilung, Käufe + Verkäufe unter den restlichen Miteigentümern der MEG (ohne die Gemeinde Köniz) gemäss Urkunden von Notar Th. Blum als Grundlage für Baugesuche im Perimeter Weiler Ried.

11. Finanzen

Gemäss Art. 72 GO fällt das Geschäft des Verkaufes mit einer Überschreitung der Grenze von 200'000.- CHF in die Kompetenz des Parlaments. Die voraussichtlichen Erträge von CHF 827193.- sind im Finanzplan noch nicht abgebildet. Zusammen mit der Beteiligung der MEG am Gemeinschaftsraum von CHF 500'000.- bleibt für die Gemeinde Köniz nach Bauvollendung ein leicht positiver Überschuss von ca. CHF 50'000.-. Die Folgekosten für den Betrieb werden dem Parlament mit dem Ausführungskredit zum Beschluss vorgelegt.

Nach Genehmigung der Stossrichtung "Gemeinschaftsraum in der Schüür umsetzen" durch das Parlament, werden die Beträge in der nächsten Budgetrunde im IVP eingestellt. Die Sanierung / Neubau der Schüür für CHF 1'280'000.- wird im IVP 2024 präzisiert und angepasst. Es konnte eine Lösung ausgehandelt werden, die auf der Investitionsseite für die Gemeinde Köniz kostenneutral ist.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

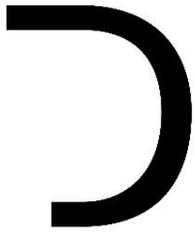
1. Das Parlament beschliesst den Verkauf der Miteigentumsanteile der Einwohnergemeinde Köniz an den Grundstücken Nr. 8020, 8026, 8023 und 10687 für insgesamt CHF 827'193.-
2. Das Parlament nimmt die Planung eines Gemeinschaftsraums am Schalenholzweg 9 (Schüür) zur Kenntnis. Das Projekt soll ordentlich mit einem Projektierungs- resp. Ausführungskredit gemäss Ausgabekompetenz dem Parlament zur Genehmigung vorgelegt werden.

Köniz, 11. Oktober 2023

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Verkehrswertschätzung vom 20. Dezember 2022 (online auf Parlamentswebsite)
- 2) Realteilung Ried, Gesamtübersicht Preise, vom 17. September 2023
- 3) Absichtserklärung MEG Ried vom 22. Juni 2023



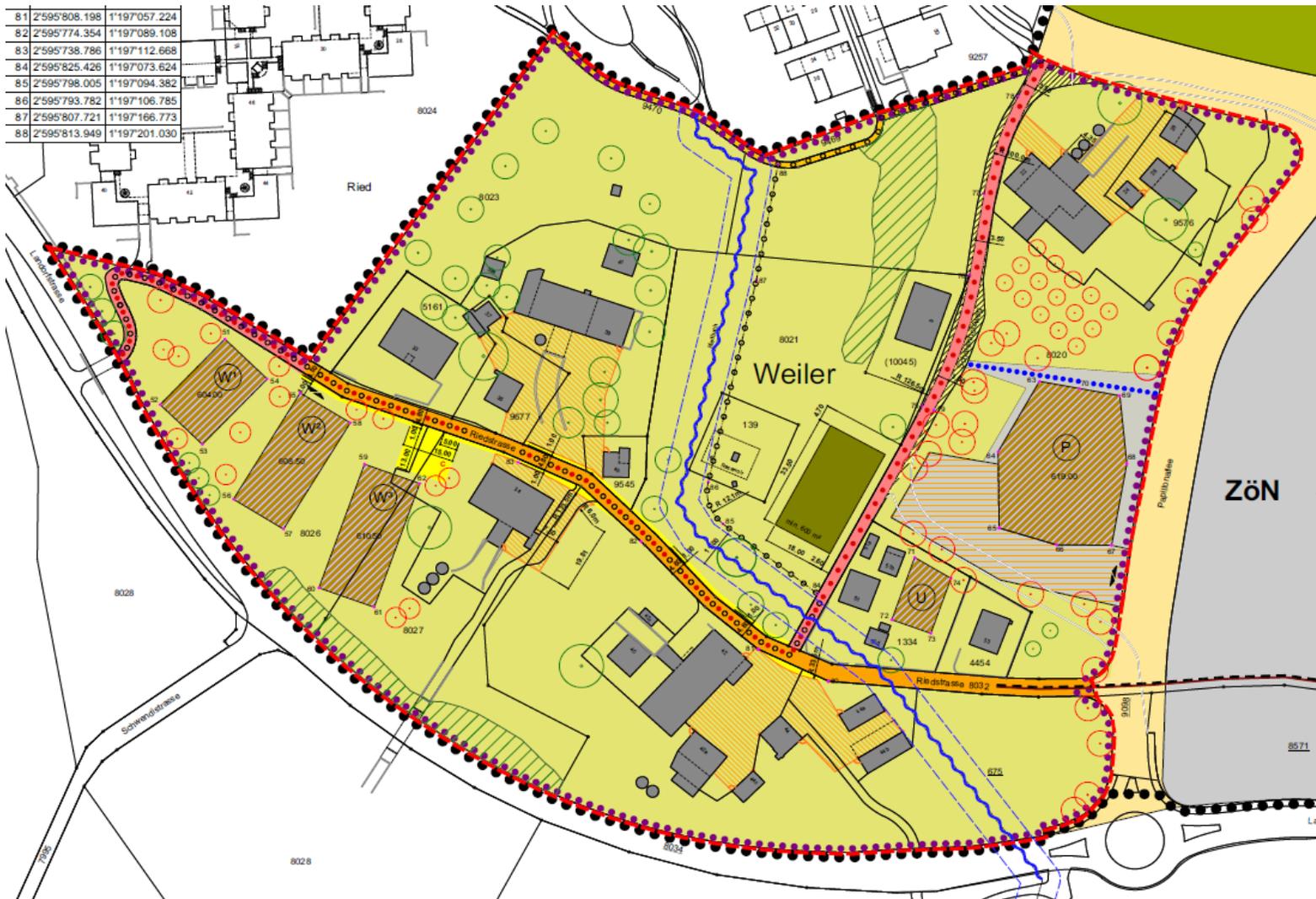
Daniel
Lehmann

Immobilienbewertungen
Architekturbüro

Immobilienbewertung

UeO Ried Ost
Teilbereich Weiler
3172 Niederwangen

20. Dezember 2022



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------------------------|-------------------------------------|----|
| Management Summary | Bewertungsergebnisse | 3 |
| | Bericht | 4 |
| Grundlagen der Bewertung | Bewertungsauftrag | 5 |
| | Lage | 6 |
| | Amtliche Vermessung, Übersicht | 7 |
| | Altlasten, Naturgefahren | 8 |
| | Baurechtliche Grundordnung | 9 |
| Bewertung Teilflächen | Parzelle 8020 | 10 |
| | Parzelle 10743 (Prisma) | 12 |
| | Parzelle 8021 | 14 |
| | Parzelle 8023 | 16 |
| | Parzelle 8026 (W1 - W3) | 18 |
| Anhang | Marktdaten | 20 |
| | Disclaimer | 22 |
| | Definition der Flächen nach SIA 416 | 23 |
| | Plan UeO | 24 |

Ergebnisse (Summary)

| PARZELLE | Bauzone | | | | | | Landwirtschaftszone | |
|---|------------------|---------------|----------------|--------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 8020 | 10742 | 10743 | 8021 | 8023 | 8026 | 8028 | 10687 |
| Name | Geb. 22 | Sonde | Baubereich P | mit BR 10045 | Geb. 39 | W1 - W3 | Schwendistr. | Schwendistr. |
| Grundstücksfläche GSF, m2 | 5'331 | 2'824 | 5'027 | 6'558 | 6'828 | 4'552 | 9'076 | 3'742 |
| Nutzungszone nach Zonenplan | Bestand | Freiraum | gemischt | Spielplatz | Bestand | Wohnen | Landwirtschaft | Landwirtschaft |
| Verkehrswert ungeteilt, CHF | 616'000 | 84'720 | 2'195'000 | 230'000 | 739'000 | 3'216'581 | 181'520 | 74'840 |
| Verkehrswert, CHF/m2 Grundstücksfläche | 116 | 30 | 437 | 35 | 108 | 707 | 20 | 20 |
| Miteigentums-Anteil Gde Köniz, % | 16.927% | 16.927% | 16.927% | 100% | 16.927% | 16.053% | 16.053% | 16.053% |
| Verkehrswert-Anteil Gde Köniz, CHF | 104'270 | 14'341 | 371'548 | 230'000 | 125'091 | 516'358 | 29'139 | 12'014 |
| Summe Eigentum Gde Köniz, ohne 8021 | 1'172'761 | | | | | | | |



Bericht

Bewertungsgrundsatz

Der Wert eines Miteigentumsanteils entspricht dem Bruchteil am ungeteilten Gesamtwert. Zwar existiert kaum ein Markt für den Verkauf von Miteigentumsanteilen ausserhalb des Kreises der bestehenden Miteigentümer. Dennoch sind Veränderungen im Miteigentum nach dem Verkehrswert abzuwickeln.

UeO Ried Ost, Teilbereich Weiler

Am 28. November 2021 hat die Könizer Stimmbevölkerung der Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler, zugestimmt. Die Genehmigung durch den Kanton ist noch ausstehend.

Die vorliegende Bewertung wird nach den Bestimmungen der UeO vorgenommen in der Annahme, dass sie ohne wertrelevante Änderungen genehmigt werden wird.

Nutzungsmass BGF bzw. GfO

Vor der Ortsplanungsrevision Köniz galt als Nutzungsmass die Bruttogeschossfläche BGF. Seit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision gilt als Nutzungsmass die Geschossfläche oberirdisch GfO. Beide Flächenarten unterscheiden sich in Details und können am selben Projekt zu unterschiedlichen Flächenzahlen führen.

Es bestehen privatrechtliche Vereinbarungen unter den Miteigentümern, wonach ein Infrastrukturbeitrag von CHF 170/m² BGF geschuldet ist. In der vorliegenden Bewertung werden mangels anderer Zahlen die Infrastrukturbeiträge auf der Basis der GfO berechnet.

Parzelle 8020, Schalenholzweg 22 'Bauernhaus Guggisberg'

Im Grundstück liegt die Parzelle 9576 als Enklave ('Stöckli Guggisberg'), welche hier nicht bewertet wurde. Ein Gebäude dieser Parzelle ragt über die Grenze auf die Parzelle 8020, wofür eine grundbuchliche Regelung noch aussteht.

Die Parzelle 8020 wird residual bewertet (Rückwärtsrechnung). Das bestehende Bauvolumen kann ausgebaut werden, kleinere Ergänzungs- und Nebenbauten sind möglich. Als Referenz kann das Beispiel des Schlossgutes Münchenwiler dienen, wo eine vergleichbare Ausgangslage bestand mit einem schützenswerten Bauernhaus. Im Scheunenteil wurde im Sinne einer Box ein Neubau eingebaut, der bestehende Wohnteil wurde komplett renoviert.

Der Mehrumschwung wird wie alle Flächen 'Freiraum Weiler' mit CHF/m² 30 bewertet.

Parzelle 10742 'Sonde'

Das Grundstück kann nicht bebaut werden, es kann aber als Standort für eine Erdwärmesonde dienen. Es wird wie alle Flächen 'Freiraum Weiler' mit CHF/m² 30 bewertet.

Parzelle 10743, Baubereich P 'Prisma'

Die Parzelle wird residual bewertet (Rückwärtsrechnung). Als Basis dient die Studie GWJ gemäss Raumplanungsbericht. Die Ueo nennt als Nutzungen Verkauf (1'000 m²), Gewerbe (500 m²) und Wohnen (1'700 m²).

Parzelle 8021 'Scheune Jost'

Die Parzelle steht bereits heute im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Köniz. Sie ist belastet mit dem Baurecht SDR 10045, welches am 31.07.2032 heimfällt. Es ist grundsätzlich keine Heimfallsentschädigung geschuldet, mit Ausnahme wertvermehrender Investitionen während der Baurechtsdauer. Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 1'321 (aufindexiert per Bewertungsstichtag).

Gemäss UeO ist auf der Parzelle ein Spielplatz geplant, ferner könnte das Gemeinschaftszentrum hier erstellt werden, entweder integriert in die bestehende Scheune (nach Baurechtsablauf) oder als Pavillon.

Die Parzelle wird residual bewertet, mit entsprechender Wartefrist und Baurechtszins-Ertrag bis Baurechtsende. Der vom Baurecht nicht beanspruchte Teil wird wie alle Flächen 'Freiraum Weiler' mit CHF/m² 30 bewertet.

Parzelle 8023, Riedstrasse 39 'Bauernhaus Widmer'

Die Bewertung erfolgt analog der Parzelle 8020 mit einer vergleichbaren Ausgangslage (Bauernhaus Guggisberg).

Parzelle 8026, Baubereich W1 - W3

Die Parzelle wird residual bewertet (Rückwärtsrechnung). Als Basis dient die Studie GWJ gemäss Raumplanungsbericht. Der Baubereich W3 überragt die Grundstücksgrenze der Parzelle 8026 und beansprucht die benachbarte Parzelle 8027 zu 953 m². Entsprechend ist der residuale Landwert aufzuteilen.

Parzellen 8028 und 10687, Landwirtschaftszone

Beide Parzellen sind dem BGBB (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht) unterstellt. Es bestehen Vorkaufsrechte nach Rang. Im 1. Rang steht derjenige Miteigentümer, welcher Selbstbewirtschafter ist. Im 2. Rang steht der Pächter, im 3. Rang jeder weitere Miteigentümer. Als Preis gilt eine Obergrenze, welche vom Regierungsstatthalter zu genehmigen ist. Weil in der Vergangenheit eine Handänderung unter den Miteigentümern zu CHF/m² 20 stattgefunden hat, kann davon ausgegangen werden, dass der Regierungsstatthalter diesen Wert genehmigen würde. Die Parzellen werden somit hier mit CHF/m² bewertet.

Bern, 16. Dezember 2022

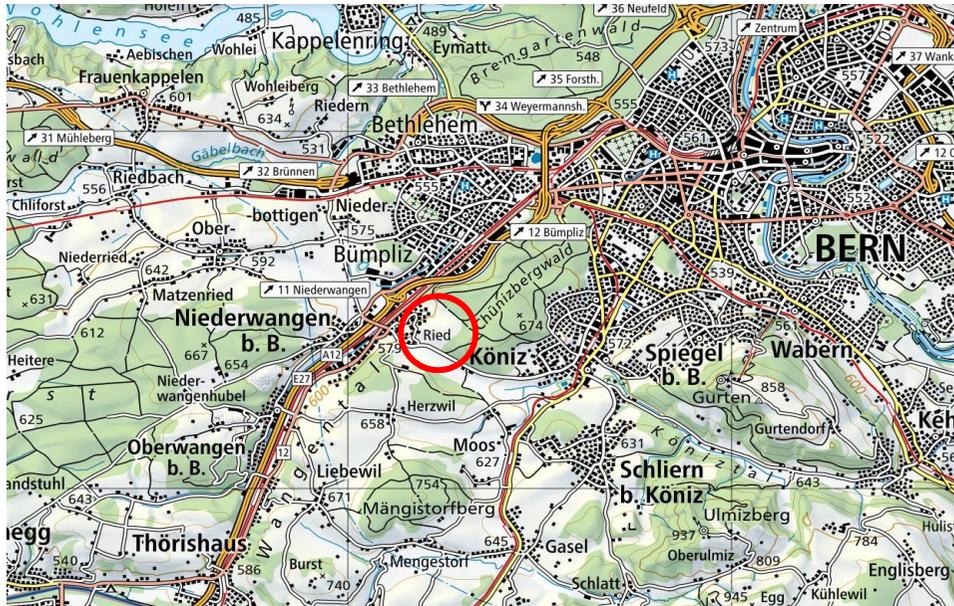


Daniel Lehmann
dipl. Architekt FH
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Bewertungsauftrag

| PARTEIEN | SPEZIFIKATION AUFTRAG | |
|--|--|--------------------------|
| EIGENTUM | OBJEKT | |
| Miteigentum Alle bewerteten Grundstücke mit Ausnahme der Parzelle 8021 stehen im Miteigentum. Der Miteigentumsanteil der Einwohnergemeinde Köniz beträgt je nach Grundstück 16.927% bzw. 16.053%. | Objektart | UeO Ried Ost |
| | Strasse, Nr. | Teilbereich Weiler |
| | PLZ, Ort | 3172 Niederwangen |
| | ID-Nr. Auftraggeberin | |
| | Gemeinde (Grundbuchkreis), Kanton | Köniz, BE |
| | Grundbuch-Nummer | diverse |
| | Mitbewertete Grundstücke | - |
| AUFTRAGGEBERIN | BEWERTUNGSaufTRAG | |
| Gemeinde Köniz, Direktion Sicherheit und Liegenschaften Abteilung Immobilien Landorfstrasse 1 3098 Köniz 031 970 94 11 sanjin.kanesic@koeniz.ch | Verkehrswerte der betroffenen Grundstücke. Zweck, Absicht: Grundlage für Antrag an Gemeindeparlament für Realteilung/Verkauf. | |
| | Stichtag | 30.11.2022 |
| | Besichtigung | 09.12.2022 |
| | Bericht | 20.12.2022 |
| | Version | 1.11 |
| BEWERTUNGSEXPERTE | GRUNDLAGEN UND DOKUMENTE | |
| Daniel Lehmann Immobilienbewertungen, Architekturbüro Herzogstrasse 18, Postfach 764 3000 Bern 22 031 332 32 70 dl@architekt-lehmann.ch www.immobilienbewertung-bern.ch | Grundbuchauszüge | grudis-public.apps.be.ch |
| | Situationspläne | be-geo.ch |
| | Ried Ost Weiler, Ueberbauungsplan | 29.07.2021 |
| | Ried Ost Weiler, Ueberbauungsvorschriften | 29.07.2021 |
| | Ried Ost Weiler, Raumplanungsbericht | 29.07.2021 |
| | Nutzungsstudien mit Bewertung, von Graffenried | 06.12.2019 |
| | Baurechtsvertrag SDR 10045 | 07.06.2002 |

Lage



Köniz, Ried Ost (Teilbereich Weiler), 2022-12-20

MAKROLAGE

Niederwangen ist eine Ortschaft in Köniz, das gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Diese zählt 424'428 Einwohner (2021) und 198'444 Haushalte (2021). Die Gemeinde Köniz selber hat 42'177 Einwohner (2021), verteilt auf 19'554 Haushalte (2021); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 42% der Haushalte im Jahr 2020 zu den oberen Schichten (Schweiz: 34.2%), 29.4% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.4%) und 28.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.4%).

2'237 Betriebe mit 22'121 Beschäftigten weist die Gemeinde Köniz im Jahr 2020 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 116 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 526 Beschäftigten seit 2012. Von den 16'729 vollzeitäquivalenten Stellen sind 283.3 (2%) im 1. Sektor, 3'309 (20%) im Industrie- und 13'136 (79%) im Dienstleistungssektor. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Köniz aus erreichbaren Zentren sind Bern (11 Min.), Schwarzenburg (16 Min.) und Murten (22 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (24 Min.), Schwarzenburg (27 Min.) und Burgdorf (38 Min.). Die Gemeinde weist Ende 2021 einen Bestand von 22'115 Wohneinheiten auf, wovon 3'353 Einfamilienhäuser und 18'762 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 15.2% im landesweiten Vergleich (21.5%) unterdurchschnittlich.

MIKROLAGE

Der Weiler Ried gehört zum Ortsteil Niederwangen der Gemeinde Köniz. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0).

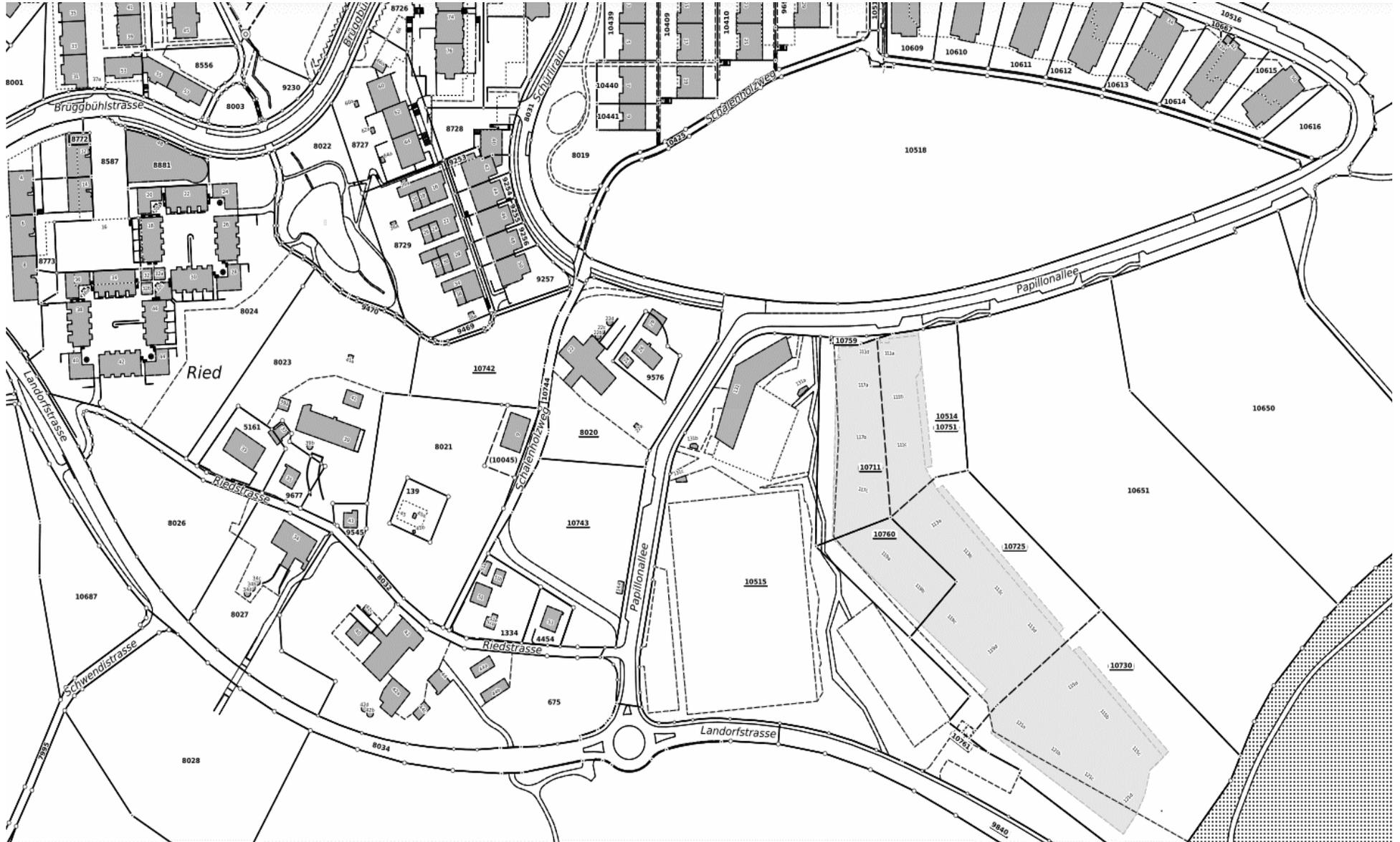
Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 39% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 31%, junge Personen mit 19% und Kinder mit 11%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 49% (36% in der Ortschaft) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 38% folgt die Mittelschicht und mit 14% die Unterschicht.

Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in Fussdistanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 0.5 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 49 und bei Nacht mit 39 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

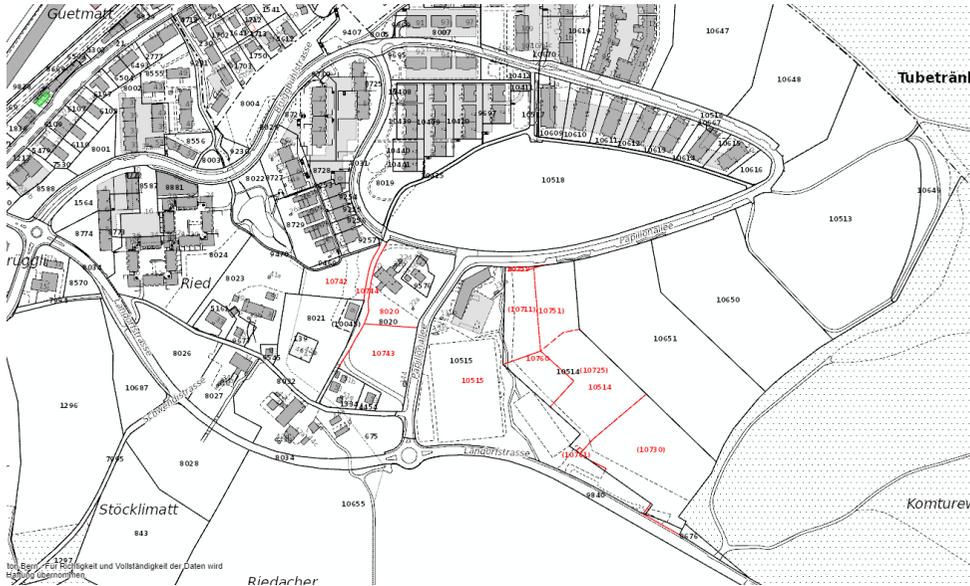
Quelle Karten: map.geo.admin.ch; Quelle Text: FPRE

Amtliche Vermessung, Übersicht



Quelle Plan: be-geo.ch

Altlasten, Naturgefahren



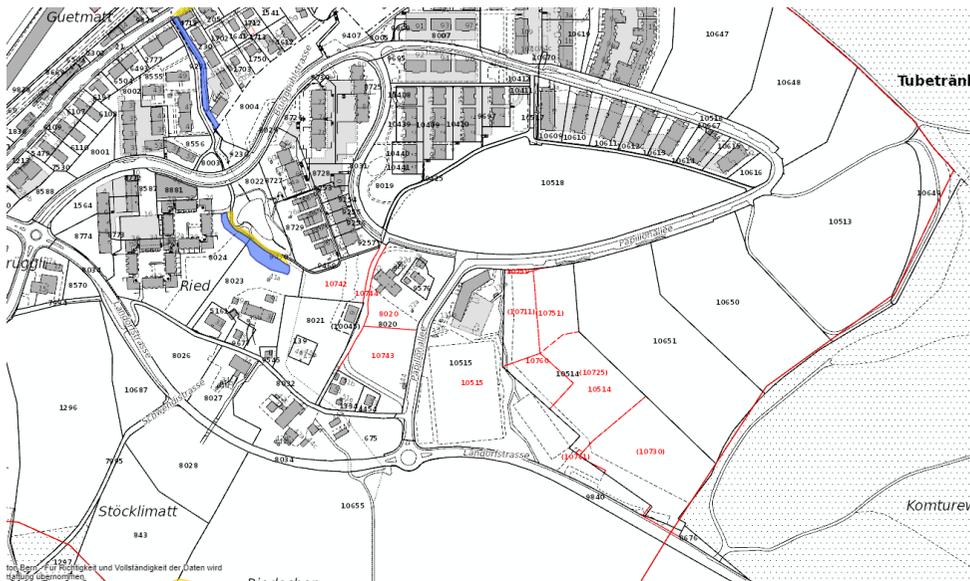
KATASTER DER BELASTETEN STANDORTE

Keines der Grundstücke ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

Der Kataster der belasteten Standorte ist dynamisch und wird laufend angepasst. Ein fehlender Eintrag bietet keine Gewähr dafür, dass auch effektiv keine Belastung vorliegt. Bei Grundstücken, deren ehemalige und heutige Nutzung mit einem grundsätzlichen Risiko der Umweltbelastung behaftet sind (wie industrielle Betriebe, chemische Reinigungen, Garagen, Tankstellen, Malereien etc.), ist immer mit belasteten Standorten zu rechnen. Endgültige Sicherheit über das Vorhandensein oder das Ausmass von Altlasten kann nur durch Eingriffe und Untersuchungen auf dem betroffenen Grundstück geschaffen werden.

- Ablagerungsstandort
- Betriebsstandort
- Unfallstandort
- Schiessanlage

Quelle: map.apps.be.ch/pub



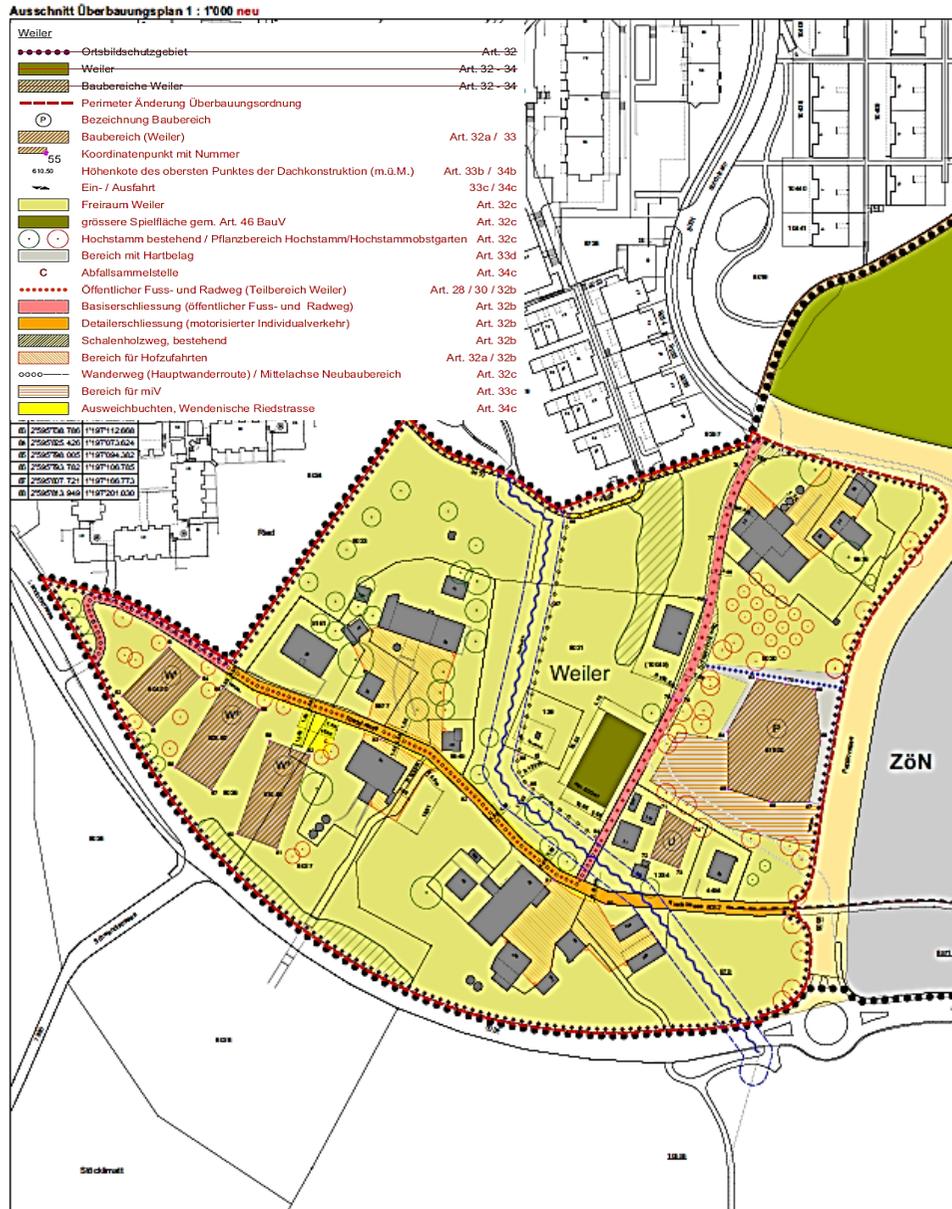
NATURGEFAHRENKARTE

Keines der Grundstücke liegt in keiner Gefahrenzone, ausser der Randbereich der Parzelle 8023.

- Erhebliche Gefährdung (rot)
Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.
- Mittlere Gefährdung (blau)
Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden.
- Geringe Gefährdung (gelb)
Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.
- Restgefährdung (gelb-weiss)
Ereignisse mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit, aber hoher Intensität.
- Gefahrenhinweis
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe.

Quelle: map.apps.be.ch/pub

Baurechtliche Grundordnung



Vollständiger UeO-Plan: siehe Anhang (letzte Seite)

NUTZUNGSZONE UND BAUKLASSE

Nutzungszone
Stand Genehmigung

UeO Niederwangen Ried (Ost), Teilbereich Weiler
Am 28. November 2021 hat die Könizer Stimmbevölkerung der Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler, zugestimmt. Die Genehmigung durch den Kanton ist noch ausstehend.

NUTZUNG NACH UeO

Die UeO sieht für die verschiedenen Baubereiche unterschiedliche Nutzungen vor, es wird hier auf den Text der UeO verwiesen.

Für die Bestandesbauten gilt grundsätzlich, dass die bestehenden Volumen genutzt werden können, es wird im Weiteren ebenfalls auf den Text der UeO verwiesen.

Das Nutzungsmass GfO richtet sich nach der untenstehenden Tabelle

Quelle:

https://www.koeniz.ch/public/upload/assets/17120/210729_ried_ost_weiler_raumplanungsbericht.pdf?fp=2

| Parzelle | Anzahl VG | Gfo best | Gfo best. tot | Gfo neu | Gfo neu tot | Gfo total | Riedstrasse | Schalenholzweg | Papillonallee |
|----------------------------------|-----------|----------|---------------|---------|---------------|---------------|--------------|----------------|---------------|
| 1334 | 2,5 | 92 | 229 | 100 | 250 | 479 | 479 | | |
| 4454 | 2,5 | 95 | 238 | 0 | 0 | 238 | | | |
| 675 | 2,5 | 265 | 663 | 351 | 876 | 1'539 | 1'539 | | |
| | 1,5 | 0 | 0 | 325 | 487 | 487 | | | |
| 9576 | 2 | 120 | 241 | 0 | 0 | 241 | | 241 | |
| | 1 | 0 | 0 | 91 | 91 | 91 | | | 91 |
| 8020 | 2,5 | 138 | 346 | 229 | 572 | 918 | | | 918 |
| | 1 | 0 | 0 | 46 | 46 | 46 | | | 46 |
| (Prisma) | | | | 3'200 | 3'200 | 3'200 | | | 3'200 |
| 10045 | 1,5 | 0 | 0 | 196 | 295 | 295 | | 295 | |
| 8027 | 2,5 | 0 | 0 | 320 | 799 | 799 | 799 | | |
| 9545 | 2 | 59 | 118 | 0 | 0 | 118 | 118 | | |
| 8023 | 2,5 | 161 | 403 | 237 | 593 | 996 | | | |
| | 1,5 | 0 | 0 | 66 | 100 | 100 | | | |
| 9677 | 2,5 | 73 | 183 | 0 | 0 | 183 | | | |
| 5161 | 2,5 | 247 | 617 | 0 | 0 | 617 | | | |
| 8026 (W) | | 0 | 0 | 3'500 | 3'500 | 3'500 | 3'500 | | |
| total [m²] Gfo | | | 3'039 | | 10'809 | 13'848 | 9'057 | 1'591 | 3'200 |

| | Bestand | | Neubau | | total | | Erschliessung | | |
|----------------------------------|----------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------------------------|---------------|--|--|
| | % Neubau | Gfo best. tot | Gfo neu tot | Gfo total | Riedstrasse | Schalenholzweg/Papillonallee | Papillonallee | | |
| Verkaufsnutzung | 5% | 152 | 1'205 | 1'357 | 278 | 80 | 1'000 | | |
| Gewerbenutzung | 10% | 304 | 911 | 1'215 | 556 | 159 | 500 | | |
| Wohnnutzung | 85% | 2'583 | 8'693 | 11'276 | 8'223 | 1'353 | 1'700 | | |
| total [m²] Gfo | | 3'039 | 10'809 | 13'848 | 9'057 | 1'591 | 3'200 | | |

| Nutzungssplit Baufelder P und W | | | |
|----------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
| | Gfo | W | Gfo |
| Prisma Verkaufsnutzung | 1'000 | Verkaufsnutzung | 0 |
| Gewerbenutzung | 500 | Gewerbenutzung | 0 |
| Wohnung | 1'700 | Wohnung | 3'500 |
| total [m²] Gfo | 3'200 | | 3'500 |

Parzelle 8020, mit Gebäude 22 'Guggisberg': Mögliche Nutzung

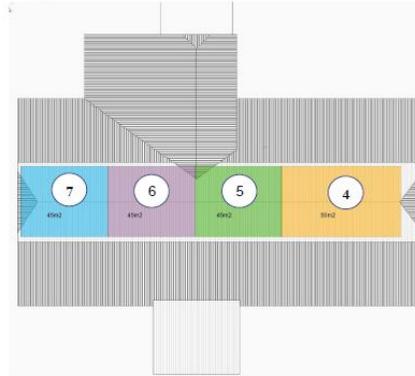
Erdgeschoss



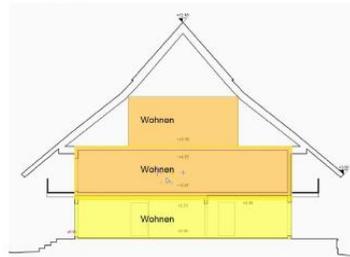
1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Schemaschnitt



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND NUTZUNGSMASS

| | GSF, m2 | GFo, m2 | GFZ |
|-------------------------|---------|---------|------|
| Grundstücksfläche GSF | 5'331 | | |
| Platz, Umschwung | 3'881 | | |
| Mehrumschwung | 1'450 | | |
| Nutzungsmass gemäss UeO | | 964 | 0.18 |

FLÄCHENAUFTEILUNG

| | GFo, m2 | GF, m2 | HNF/GF | HNF, m2 |
|-----------------------|------------|--------------|------------|------------|
| Bestand | 918 | 918 | 71% | 650 |
| Neue Nebenbauten | 46 | 46 | 0% | - |
| Unproduktive NNF (UG) | | 110 | 0% | - |
| Total | 964 | 1'074 | 61% | 650 |

Unterstände/Garagen, St 5
 (Annahme: 75 m2 HNF/Wohnung, 0,5 Abstellplätze pro Wohnung)



Quelle Zeichnungen: von Graffenried
 Quelle Fotos: Internet, Schlossgut Münchenwiler

Quelle Plan: be-geo.ch

Parzelle 8020, mit Gebäude 22 'Guggisberg': Bewertung

| SACHWERT | | | | | ERTRAGSWERT | | | | |
|-----------------------------------|---------------|------------------|------------------------|------------------|--|---------------------------------|---------------|----------------|------------------|
| | GFo, m2 | GF, m2 | CHF/m2 | CHF | | HNF/GF | HNF, m2 | CHF/m2 | CHF/Jahr |
| Bestand | 918 | 918 | 3'500 | 3'213'000 | Bestand | 71% | 650 | 250 | 162'500 |
| Neue Nebenbauten | 46 | 46 | 1'200 | 55'000 | Neue Nebenbauten | 0% | - | - | - |
| Unproduktive NNF (UG) | - | 110 | 1'500 | 165'000 | Unproduktive NNF (UG) | 0% | - | - | - |
| Summe nach Flächen | 964 | 1'074 | 3'196 | 3'433'000 | Summe nach Flächen | 61% | 650 | 250 | 162'500 |
| | | Anzahl | CHF/St | CHF | | Anzahl | CHF/St | CHF/Monat | CHF/Jahr |
| Unterstände/Garagen | | 2 | in Neubauten enthalten | | Unterstände/Garagen | 2 | 90 | 180 | 2'160 |
| Aussenparkplätze | | 5 | in Umgebung enthalten | | Aussenparkplätze | 5 | 50 | 250 | 3'000 |
| Summe Parkierung | | 7 | - | - | Summe Parkierung | 7 | - | 430 | 5'160 |
| Umgebung und Baunebenkosten | 10% | von | 3'433'000 | 343'000 | | | | | |
| Neubaukosten | | | | 3'776'000 | Mietertrag (SOLL) | | | 680 | 167'660 |
| | | | | | | | | | |
| Landwert | EFH | MFH | Handel, DL | Ind/Gew | | % Ertrag | CHF/m2 | CHF/Jahr | |
| • Verkehrsmässige Erschliessung | | 5.50 | | | Mietzinsausfälle, -reduktionen | 1.00% | -2.58 | -1'677 | |
| • Örtliche Attraktivität | | 5.00 | -- | -- | Mietertrag (IST) | 99.00% | | 165'983 | |
| • Standard des Aussenbereichs | | 5.00 | -- | -- | Betrieb und Instandhaltung | 12.00% | -30.95 | -20'119 | |
| Mittelwert (Strukturzahl) | | 5.17 | | | Nettoertrag vor Instandsetzung | 87.00% | 224.41 | 145'864 | |
| Konstante | | 1.00 | | | Instandsetzung, jährlich | 19.95% | -51.45 | -33'445 | |
| Landwert/Bauwert L/B | | 35.45% | | | Nettoertrag nach Instandsetzung | 67.05% | 172.95 | 112'419 | |
| Landwert nach Strukturzahl | | | | 1'338'000 | Zinssatz, Betrachtungszeitraum, RBWF | 2.20% | ewige Rente | 45.455 | |
| Sachwert neuwertig | | | | 5'114'000 | Ertragswert neuwertig | 3.28% | | | 5'110'000 |
| | | | | | | | | | |
| INSTANDSETZUNG | | | | | RESIDUALWERT | | | | |
| | % Anteil, CHF | GLD | RND | jährlich | Stand EF | | CHF/GSF | CHF/HNF | |
| nicht erneuerbar | 45% | 1'545'000 | | - | - | Sachwert | | | 5'114'000 |
| Gebäudehülle | 25% | 858'000 | 40 | 40 | 13'599 | Neuwert | | 7'862 | 5'110'000 |
| Ausbau, Installationen | 30% | 1'030'000 | 35 | 35 | 19'846 | Neubaukosten | | -5'809 | -3'776'000 |
| Bauteilgruppe 4 | | - | | - | - | Residualwert 1 | 344 | 2'052 | 1'334'000 |
| Bauteilgruppe 5 | | - | | - | - | Vorbereitungsarbeiten BKP 1 | | 5% | 3'776'000 |
| Bauteilgruppe 6 | | - | | - | - | Residualwert 2 | 295 | | 1'145'000 |
| Bauteilgruppe 7 | | - | | - | - | Entwicklungsrisiko, Vermarktung | | 8% | 5'110'000 |
| Bauteilgruppe 8 | | - | | - | - | Residualwert 3 | 190 | | 736'000 |
| Summe Gebäude | 100% | 3'433'000 | | | 33'445 | Infrastrukturbeitrag | 170 | | 964 |
| Umgebung | | - | 50 | 50 | - | Residualwert 4 | 147 | | 572'000 |
| | | | | | | Mehrumschwung | 30 | | 1'450 |
| Instandsetzung | | 3'433'000 | | | 33'445 | Verkehrswert | 116 | | 616'000 |

Parzelle 10743: Baubereich P, mögliche Nutzung



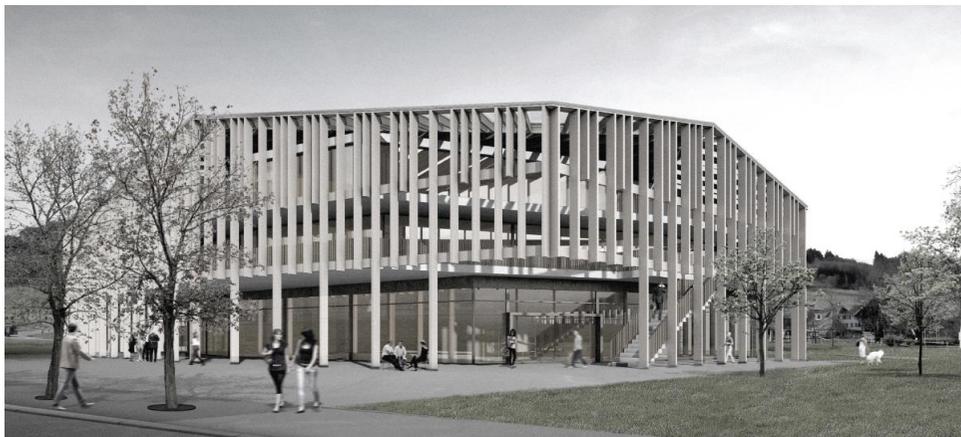
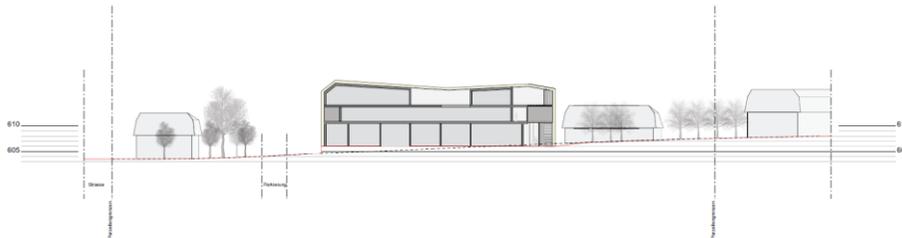
GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND NUTZUNGSMASS

| | GSF, m2 | GFo, m2 | GFZ |
|-------------------------|---------|---------|------|
| Grundstücksfläche 10743 | 5'027 | | |
| Nutzungsmass gemäss UeO | | 3'200 | 0.64 |

FLÄCHENAUFTEILUNG

| | GFo, m2 | GF, m2 | HNF/GF | HNF, m2 |
|-------------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 1.UG: NNF, FF | - | 500 | 0% | - |
| EG: HNF4 (Verkauf) | 1'000 | 1'000 | 95% | 950 |
| 1.OG: HNF2, 3, 5, 6 (Gewerbe) | 500 | 500 | 85% | 425 |
| 1./2.OG: HNF 1 (Wohnen) | 1'700 | 1'700 | 75% | 1'275 |
| Total | 3'200 | 3'700 | 72% | 2'650 |

Einstellhallenplätze, St 20
(Annahme: genaue Anzahl abhängig von Branche)



Quelle Zeichnungen, Visualisierung: GWJ Architektur

Parzelle 10743: Baubereich P, Bewertung

| SACHWERT | | | | | ERTRAGSWERT | | | | | |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|---------------|----------------|-------------------|--|
| | GFo, m2 | GF, m2 | CHF/m2 | CHF | | HNF/GF | HNF, m2 | CHF/m2 | CHF/Jahr | |
| 1.UG: NNF, FF | - | 500 | 2'000 | 1'000'000 | 1.UG: NNF, FF | 0% | - | - | - | |
| EG: HNF4 (Verkauf) | 1'000 | 1'000 | 3'200 | 3'200'000 | EG: HNF4 (Verkauf) | 95% | 950 | 250 | 237'500 | |
| 1.OG: HNF2, 3, 5, 6 (Gewerbe) | 500 | 500 | 2'500 | 1'250'000 | 1.OG: HNF2, 3, 5, 6 (Gewerbe) | 85% | 425 | 180 | 76'500 | |
| 1./2.OG: HNF 1 (Wohnen) | 1'700 | 1'700 | 2'800 | 4'760'000 | 1./2.OG: HNF 1 (Wohnen) | 75% | 1'275 | 230 | 293'250 | |
| Summe nach Flächen | 3'200 | 3'700 | 2'759 | 10'210'000 | Summe nach Flächen | 72% | 2'650 | 229 | 607'250 | |
| | | Anzahl | CHF/St | CHF | | Anzahl | CHF/St | CHF/Monat | CHF/Jahr | |
| Einstellhallenplätze | | 20 | 35'000 | 700'000 | Einstellhallenplätze | 20 | 140 | 2'800 | 33'600 | |
| Aussenparkplätze | | 20 | in Umgebung enthalten | | Aussenparkplätze | 20 | 50 | 1'000 | 12'000 | |
| Summe Parkierung | | 40 | - | 700'000 | Summe Parkierung | 40 | - | 3'800 | 45'600 | |
| Umgebung und Baunebenkosten | 12% | von | 10'210'000 | 1'225'000 | | | | | | |
| Neubaukosten | | | | 12'135'000 | Mietertrag (SOLL) | | | 4'029 | 652'850 | |
| Landwert | EFH | MFH | Handel, DL | Ind/Gew | | % Ertrag | CHF/m2 | CHF/Jahr | | |
| • Verkehrsmässige Erschliessung | | 5.50 | 4.00 | | Mietzinsausfälle, -reduktionen | 3.50% | -8.62 | -22'850 | | |
| • Örtliche Attraktivität | | 5.00 | -- | -- | Mietertrag (IST) | 96.50% | | 630'000 | | |
| • Standard des Aussenbereichs | | 5.00 | -- | -- | Betrieb und Instandhaltung | 13.00% | -32.03 | -84'871 | | |
| • Erwartete Grundstücksnutzung | -- | -- | 4.00 | -- | | | | | | |
| Mittelwert (Strukturzahl) | | 5.17 | 4.00 | | Nettoertrag vor Instandsetzung | 83.50% | 205.71 | 545'130 | | |
| Konstante | | 1.10 | 1.10 | | Instandsetzung, jährlich | 11.88% | -29.27 | -77'564 | | |
| Landwert/Bauwert L/B | | 38.99% | 25.32% | | Nettoertrag nach Instandsetzung | 71.62% | 176.44 | 467'565 | | |
| Anteil nach Mietpotenzial | | 48.29% | 51.71% | | Verkauf (Zinssatz gewichtet nach Ertrag) | 3.30% | 39.11% | 1.29% | | |
| Anteil nach Mietpotenzial x L/B | | 18.83% | 13.09% | | Gewerbe (Zinssatz gewichtet nach Ertrag) | 4.40% | 12.60% | 0.55% | | |
| Neubaukosten x Anteil | | 2'153'064 | 1'497'194 | | Wohnen (Zinssatz gewichtet nach Ertrag) | 2.20% | 48.29% | 1.06% | | |
| Landwert nach Strukturzahl | | | | 3'650'000 | Zinssatz, Betrachtungszeitraum, RBWF | 2.91% | ewige Rente | 34.395 | | |
| Sachwert neuwertig | | | | 15'785'000 | Ertragswert neuwertig | 4.06% | | | 16'082'000 | |
| INSTANDSETZUNG | | | | | | | RESIDUALWERT | | | |
| | % Anteil, CHF | GLD | RND | jährlich | Stand EF | | CHF/GSF | CHF/HNF | | |
| nicht erneuerbar | 50% | 5'105'000 | | - | - | Sachwert | | | 15'785'000 | |
| Gebäudehülle | 25% | 2'553'000 | 40 | 40 | 34'576 | Neuwert | | 6'069 | 16'082'000 | |
| Ausbau, Installationen | 25% | 2'553'000 | 35 | 35 | 42'988 | Neubaukosten | | -4'579 | -12'135'000 | |
| Bauteilgruppe 4 | - | - | | - | - | Residualwert 1 | 785 | 1'489 | 3'947'000 | |
| Bauteilgruppe 5 | - | - | | - | - | Vorbereitungsarbeiten BKP 1 | | 2% | 12'135'000 | |
| Bauteilgruppe 6 | - | - | | - | - | Residualwert 2 | 737 | | 3'704'000 | |
| Bauteilgruppe 7 | - | - | | - | - | Entwicklungsrisiko, Vermarktung | | 6% | 16'082'000 | |
| Bauteilgruppe 8 | - | - | | - | - | Residualwert 3 | 545 | | 2'739'000 | |
| Summe Gebäude | 100% | 10'210'000 | | 77'564 | - | Infrastrukturbeitrag | 170 | | 3'200 | |
| Umgebung | - | - | 50 | 50 | - | Residualwert 4 | 437 | | 2'195'000 | |
| Instandsetzung | | 10'210'000 | | 77'564 | - | Verkehrswert | 437 | | 2'195'000 | |

Parzelle 8021, mit Gebäude 9 'Jost': Mögliche Nutzung



Quelle Foto: Internet, Schlossgut Münchenwiler

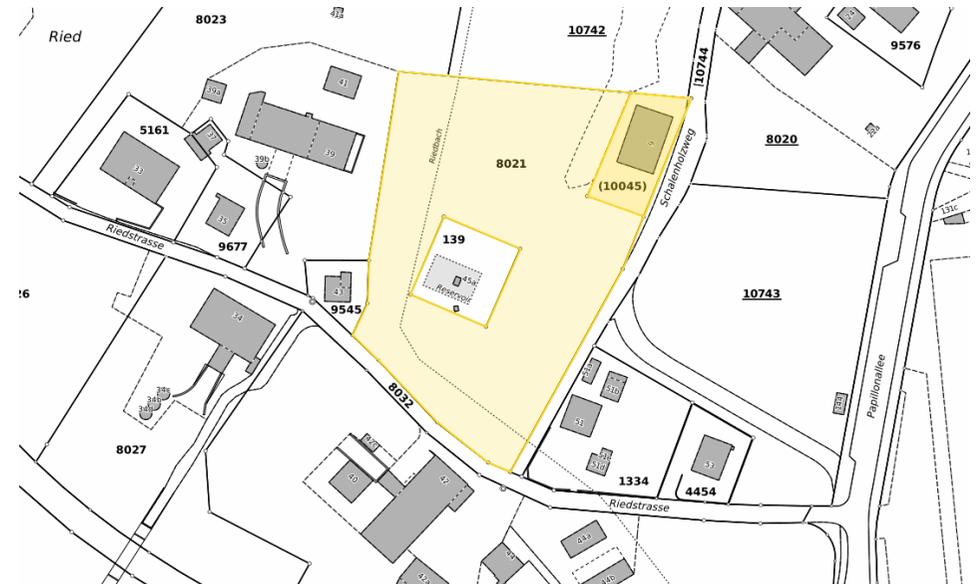
Quelle Foto: Pavillon Eisvogel

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND NUTZUNGSMASS

| | GSF, m2 | GFo, m2 | GFZ |
|-------------------------|---------|---------|------|
| Grundstücksfläche GSF | 6'558 | | |
| Umschwung Spielplatz | 5'957 | | |
| Platz Umschwung Scheune | 601 | | |
| Nutzungsmass gemäss UeO | | 295 | 0.04 |

FLÄCHENAUFTEILUNG

| | GFo, m2 | GF, m2 | HNF/GF | HNF, m2 |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|
| Bestand | 295 | 295 | 85% | 250 |
| Neue Nebenbauten | - | - | 0% | - |
| Unproduktive NNF (UG) | - | - | 0% | - |
| Total | 295 | 295 | 85% | 250 |

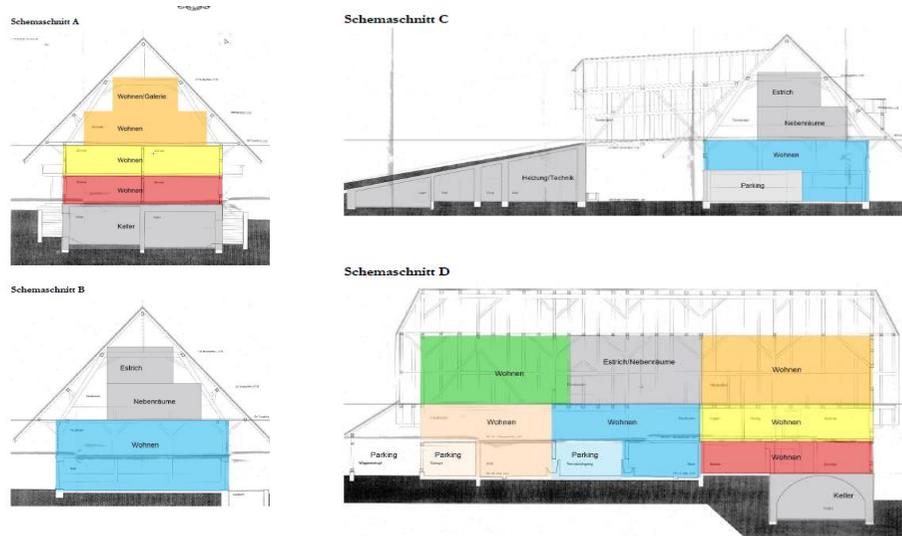


Quelle Plan: be-geo.ch

Parzelle 8021, mit Gebäude 9 'Jost': Bewertung

| SACHWERT | | | | | ERTRAGSWERT | | | | | |
|-----------------------------------|-------------|----------------|--------------|------------------|--|----------------|----------------------------------|---------------|------------------|--|
| | GFo, m2 | GF, m2 | CHF/m2 | CHF | | HNF/GF | HNF, m2 | CHF/m2 | CHF/Jahr | |
| Bestand | 295 | 295 | 3'000 | 885'000 | Bestand | 85% | 250 | 230 | 57'500 | |
| Summe nach Flächen | 295 | 295 | 3'000 | 885'000 | Summe nach Flächen | 85% | 250 | 230 | 57'500 | |
| | | BUF, m2 | CHF/m2 | CHF | | BUF, m2 | CHF/St | CHF/Monat | CHF/Jahr | |
| Umgebung | | 5'957 | 80 | 477'000 | | | | | | |
| Baunebenkosten | 5% | von | 885'000 | 44'000 | | | | | | |
| Neubaukosten | | | | 1'406'000 | Mietertrag (SOLL) | | | 230 | 57'500 | |
| | | | | | | | | | | |
| Landwert | EFH | MFH | Handel, DL | Ind/Gew | | % Ertrag | CHF/m2 | CHF/Jahr | | |
| • Verkehrsmässige Erschliessung | | 5.50 | | | Mietzinsausfälle, -reduktionen | 0.00% | - | - | | |
| • Örtliche Attraktivität | | 5.00 | -- | -- | Mietertrag (IST) | 100.00% | | 57'500 | | |
| • Standard des Aussenbereichs | | 5.00 | -- | -- | Betrieb und Instandhaltung | 15.00% | -34.50 | -8'625 | | |
| Mittelwert (Strukturzahl) | | 5.17 | | | Nettoertrag vor Instandsetzung | 85.00% | 195.50 | 48'875 | | |
| Konstante | | 1.00 | | | Instandsetzung, jährlich | 24.27% | -55.81 | -13'953 | | |
| Landwert/Bauwert L/B | | 35.45% | | | Nettoertrag nach Instandsetzung | 60.73% | 139.69 | 34'922 | | |
| Landwert nach Strukturzahl | | | | 498'000 | Zinssatz, Betrachtungszeitraum, RBWF | 2.20% | ewige Rente | 45.455 | | |
| Sachwert neuwertig | | | | 1'904'000 | Ertragswert neuwertig | 3.62% | | | 1'587'000 | |
| | | | | | | | | | | |
| INSTANDSETZUNG | | | | | | | RESIDUALWERT | | | |
| | % | Anteil, CHF | GLD | RND | jährlich | Stand EF | CHF/GSF | CHF/HNF | | |
| nicht erneuerbar | 60% | 817'000 | | | - | - | | | 1'904'000 | |
| Gebäudehülle | 20% | 272'000 | 40 | 40 | 4'311 | - | | 6'348 | 1'587'000 | |
| Ausbau, Installationen | 20% | 272'000 | 40 | 40 | 4'311 | - | | -5'624 | -1'406'000 | |
| Bauteilgruppe 4 | | - | | | - | - | Residualwert 1 | 724 | 181'000 | |
| Bauteilgruppe 5 | | - | | | - | - | Vorbereitungsarbeiten BKP 1 | 5% | 1'406'000 | |
| Bauteilgruppe 6 | | - | | | - | - | Residualwert 2 | | 111'000 | |
| Bauteilgruppe 7 | | - | | | - | - | Wartefrist bis Baurechtsablauf | 9.5 Jahre | -21'000 | |
| Bauteilgruppe 8 | | - | | | - | - | Barwert restliche Baurechtszinse | 1'321 | 11'000 | |
| Bauteilgruppe 9 | | - | | | - | - | Residualwert 3 | | 101'000 | |
| Summe Gebäude | 100% | 885'000 | | | 8'622 | - | Infrastrukturbeitrag | 170 | 295 | |
| Umgebung | | 477'000 | 50 | 50 | 5'331 | - | Residualwert 4 | 9 | 51'000 | |
| | | | | | | | Mehrumschwung | 30 | 5'957 | |
| Instandsetzung | | 1'362'000 | | | 13'953 | - | Verkehrswert | 35 | 230'000 | |

Parzelle 8023, mit Gebäude 39 'Widmer': mögliche Nutzung



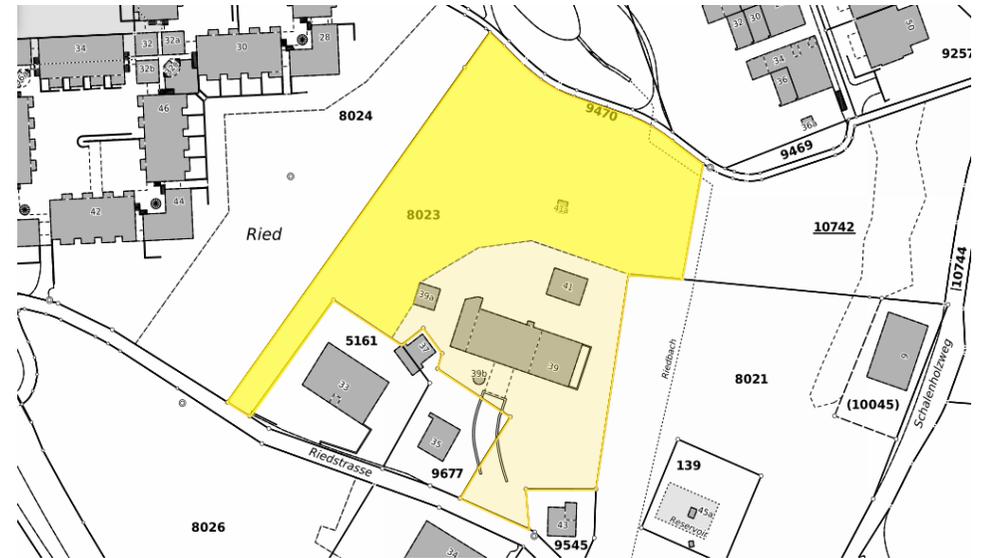
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND NUTZUNGSMASS

| | GSF, m2 | GFo, m2 | GFZ |
|-------------------------|---------|---------|------|
| Grundstücksfläche GSF | 6'828 | | |
| Platz, Umschwung | 2'608 | | |
| Mehrumschwung | 4'220 | | |
| Nutzungsmass gemäss UeO | | 1'096 | 0.16 |

FLÄCHENAUFTEILUNG

| | GfO, m2 | GF, m2 | HNF/GF | HNF, m2 |
|-----------------------|---------|--------|--------|---------|
| Bestand | 996 | 996 | 70% | 700 |
| Neue Nebenbauten | 100 | 100 | 0% | - |
| Unproduktive NNF (UG) | | 70 | 0% | - |
| Total | 1'096 | 1'166 | 60% | 700 |

Unterstände/Garagen, St 5
 (Annahme: 75 m2 HNF/Wohnung, 0,5 Abstellplätze pro Wohnung)



Quelle Plan: be-geo.ch
 Quelle Zeichnungen: von Graffenried
 Quelle Fotos: Internet, Schlossgut Münchenwiler

Parzelle 8023, mit Gebäude 39 'Widmer': Bewertung

| SACHWERT | | | | | ERTRAGSWERT | | | | |
|-----------------------------------|---------------|------------------|------------------------|------------------|--|---------------------------------|---------------|----------------|------------------|
| | GFo, m2 | GF, m2 | CHF/m2 | CHF | | HNF/GF | HNF, m2 | CHF/m2 | CHF/Jahr |
| Bestand | 996 | 996 | 3'500 | 3'486'000 | Bestand | 70% | 700 | 250 | 175'000 |
| Neue Nebenbauten | 100 | 100 | 1'200 | 120'000 | Neue Nebenbauten | 0% | - | - | - |
| Unproduktive NNF (UG) | - | 70 | 1'500 | 105'000 | Unproduktive NNF (UG) | 0% | - | - | - |
| Summe nach Flächen | 1'096 | 1'166 | 3'183 | 3'711'000 | Summe nach Flächen | 60% | 700 | 250 | 175'000 |
| | | Anzahl | CHF/St | CHF | | Anzahl | CHF/St | CHF/Monat | CHF/Jahr |
| Unterstände/Garagen | | 5 | in Neubauten enthalten | | Unterstände/Garagen | 5 | 90 | 450 | 5'400 |
| Aussenparkplätze | | 5 | in Umgebung enthalten | | Aussenparkplätze | 5 | 50 | 250 | 3'000 |
| Summe Parkierung | | 10 | - | - | Summe Parkierung | 10 | - | 700 | 8'400 |
| Umgebung und Baunebenkosten | 10% | von | 3'711'000 | 371'000 | | | | | |
| Neubaukosten | | | | 4'082'000 | Mietertrag (SOLL) | | | 950 | 183'400 |
| | | | | | | | | | |
| Landwert | EFH | MFH | Handel, DL | Ind/Gew | | % Ertrag | CHF/m2 | CHF/Jahr | |
| • Verkehrsmässige Erschliessung | | 5.50 | | | Mietzinsausfälle, -reduktionen | 1.00% | -2.62 | -1'834 | |
| • Örtliche Attraktivität | | 5.00 | -- | -- | Mietertrag (IST) | 99.00% | | 181'566 | |
| • Standard des Aussenbereichs | | 5.00 | -- | -- | Betrieb und Instandhaltung | 13.00% | -34.06 | -23'842 | |
| Mittelwert (Strukturzahl) | | 5.17 | | | Nettoertrag vor Instandsetzung | 86.00% | 225.32 | 157'724 | |
| Konstante | | 1.00 | | | Instandsetzung, jährlich | 19.71% | -51.65 | -36'154 | |
| Landwert/Bauwert L/B | | 35.45% | | | Nettoertrag nach Instandsetzung | 66.29% | 173.67 | 121'570 | |
| Landwert nach Strukturzahl | | | | 1'447'000 | Zinssatz, Betrachtungszeitraum, RBWF | 2.20% | ewige Rente | 45.455 | |
| Sachwert neuwertig | | | | 5'529'000 | Ertragswert neuwertig | 3.32% | | | 5'526'000 |
| | | | | | | | | | |
| INSTANDSETZUNG | | | | | RESIDUALWERT | | | | |
| | % Anteil, CHF | GLD | RND | jährlich | Stand EF | | CHF/GSF | CHF/HNF | |
| nicht erneuerbar | 45% | 1'670'000 | | - | - | Sachwert | | | 5'529'000 |
| Gebäudehülle | 25% | 928'000 | 40 | 40 | 14'709 | Neuwert | | 7'894 | 5'526'000 |
| Ausbau, Installationen | 30% | 1'113'000 | 35 | 35 | 21'445 | Neubaukosten | | -5'831 | -4'082'000 |
| Bauteilgruppe 4 | | - | | - | - | Residualwert 1 | 554 | 2'063 | 1'444'000 |
| Bauteilgruppe 5 | | - | | - | - | Vorbereitungsarbeiten BKP 1 | | 5% | 4'082'000 |
| Bauteilgruppe 6 | | - | | - | - | Residualwert 2 | 475 | | 1'240'000 |
| Bauteilgruppe 7 | | - | | - | - | Entwicklungsrisiko, Vermarktung | | 8% | 5'526'000 |
| Bauteilgruppe 8 | | - | | - | - | Residualwert 3 | 306 | | 798'000 |
| Summe Gebäude | 100% | 3'711'000 | | 36'154 | - | Infrastrukturbeitrag | 170 | | 1'096 |
| Umgebung | | - | 50 | 50 | - | Residualwert 4 | 235 | | 612'000 |
| | | | | | | Mehrumschwung | 30 | | 4'220 |
| Instandsetzung | | 3'711'000 | | 36'154 | - | Verkehrswert | 108 | | 739'000 |

Parzelle 8026: Baubereich W1 - W3, mögliche Nutzung



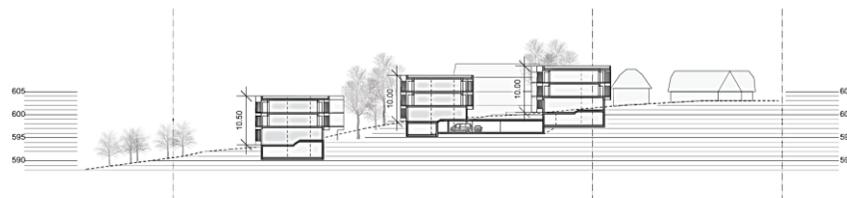
**Baubereich W1-W3,
Wohnen**
Erdgeschoss M 1:500
Exemplarische Wohnungsgrundrisse

Die hier dargestellte Aussenraumgestaltung ist exemplarisch.



**Baubereich W1-W3,
Wohnen**
1.-2. Obergeschoss M 1:500
Exemplarische Wohnungsgrundrisse

Die hier dargestellte Aussenraumgestaltung ist exemplarisch.



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND NUTZUNGSMASS

| | GSF, m2 | Teiler GSF | GFo, m2 | GFZ |
|----------------------------|---------|------------|---------|------|
| Grundstücksfläche 8026 | 4'552 | 82.69% | 2'894 | |
| Anteil von Grundstück 8027 | 953 | 17.31% | 606 | |
| Total beanspruchte GSF | 5'505 | 100.00% | | |
| Nutzungsmass gemäss UeO | | | 3'500 | 0.64 |

FLÄCHENAUFTEILUNG

| | GFo, m2 | GF, m2 | HNF/GF | HNF, m2 |
|----------------------|---------|--------|--------|---------|
| 1. UG: NNF, FF | - | 1'300 | 0% | - |
| EG; HNF1 (Wohnen) | 1'300 | 1'300 | 76% | 988 |
| 1. OG; HNF1 (Wohnen) | 1'100 | 1'100 | 76% | 836 |
| 2. OG; HNF1 (Wohnen) | 1'100 | 1'100 | 74% | 814 |
| Total | 3'500 | 4'800 | 55% | 2'638 |

Einstellhallenplätze, St 18
(Annahme: 75 m2 HNF/Wohnung, 0,5 Abstellplätze pro Wohnung)

BEMERKUNGEN

Der Baubereich W3 überragt die Grundstücksgrenze der Parzelle 8026 und beansprucht die benachbarte Parzelle 8027 zu 953 m2.

Quelle Zeichnungen: GWJ Architektur

Parzelle 8026: Baubereich W1 - W3, Bewertung

| SACHWERT | | | | | ERTRAGSWERT | | | | | |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|--------------|-------------------|--|---------------------------------|---------------|----------------|-------------------|--|
| | GFo, m2 | GF, m2 | CHF/m2 | CHF | | HNF/GF | HNF, m2 | CHF/m2 | CHF/Jahr | |
| 1. UG: NNF, FF | - | 1'300 | 2'000 | 2'600'000 | 1. UG: NNF, FF | 0% | - | - | - | |
| EG; HNF1 (Wohnen) | 1'300 | 1'300 | 2'800 | 3'640'000 | EG; HNF1 (Wohnen) | 76% | 988 | 230 | 227'240 | |
| 1. OG; HNF1 (Wohnen) | 1'100 | 1'100 | 3'000 | 3'300'000 | 1. OG; HNF1 (Wohnen) | 76% | 836 | 240 | 200'640 | |
| 2.OG; HNF1 (Wohnen) | 1'100 | 1'100 | 3'000 | 3'300'000 | 2.OG; HNF1 (Wohnen) | 74% | 814 | 250 | 203'500 | |
| Summe nach Flächen | 3'500 | 4'800 | 2'675 | 12'840'000 | Summe nach Flächen | 55% | 2'638 | 239 | 631'380 | |
| | | Anzahl | CHF/St | CHF | | Anzahl | CHF/St | CHF/Monat | CHF/Jahr | |
| Einstellhallenplätze | | 18 | 35'000 | 630'000 | Einstellhallenplätze | 18 | 140 | 2'520 | 30'240 | |
| Summe Parkierung | | 18 | - | 630'000 | Summe Parkierung | 18 | - | 2'520 | 30'240 | |
| Umgebung und Baunebenkosten | 10% | von | 12'840'000 | 1'284'000 | | | | | | |
| Neubaukosten | | | | 14'754'000 | Mietertrag (SOLL) | | | 2'759 | 661'620 | |
| Landwert | EFH | MFH | Handel, DL | Ind/Gew | | % Ertrag | CHF/m2 | CHF/Jahr | | |
| • Verkehrsmässige Erschliessung | | 5.50 | | | Mietzinsausfälle, -reduktionen | 1.00% | -2.51 | -6'616 | | |
| • Örtliche Attraktivität | | 5.00 | -- | -- | Mietertrag (IST) | 99.00% | | 655'004 | | |
| • Standard des Aussenbereichs | | 5.00 | -- | -- | Betrieb und Instandhaltung | 13.00% | -32.60 | -86'011 | | |
| Mittelwert (Strukturzahl) | | 5.17 | | | Nettoertrag vor Instandsetzung | 86.00% | 215.69 | 568'993 | | |
| Konstante | | 1.20 | | | Instandsetzung, jährlich | 17.37% | -43.56 | -114'922 | | |
| Landwert/Bauwert L/B | | 42.53% | | | Nettoertrag nach Instandsetzung | 68.63% | 172.13 | 454'071 | | |
| Landwert nach Strukturzahl | | | | 6'008'000 | Zinssatz, Betrachtungszeitraum, RBWF | 2.20% ewige Rente | 45.455 | | | |
| Sachwert neuwertig | | | | 20'762'000 | Ertragswert neuwertig | 3.21% | | | 20'640'000 | |
| INSTANDSETZUNG | | | | | | | RESIDUALWERT | | | |
| | % Anteil, CHF | GLD | RND | jährlich | Stand EF | | CHF/GSF | CHF/HNF | | |
| nicht erneuerbar | 50% | 6'420'000 | | - | - | Sachwert | | | 20'762'000 | |
| Gebäudehülle | 20% | 2'568'000 | 40 | 40 | 40'703 | Neuwert | | 7'824 | 20'640'000 | |
| Ausbau, Installationen | 30% | 3'852'000 | 35 | 35 | 74'219 | Neubaukosten | | -5'593 | -14'754'000 | |
| Bauteilgruppe 4 | | - | | - | - | Residualwert 1 | 1'069 | 2'231 | 5'886'000 | |
| Bauteilgruppe 5 | | - | | - | - | Vorbereitungsarbeiten BKP 1 | | 2.5% | 14'754'000 | |
| Bauteilgruppe 6 | | - | | - | - | Residualwert 2 | 1'002 | | 5'517'000 | |
| Bauteilgruppe 7 | | - | | - | - | Entwicklungsrisiko, Vermarktung | | 5.0% | 20'640'000 | |
| Bauteilgruppe 8 | | - | | - | - | Residualwert 3 | 815 | | 4'485'000 | |
| Summe Gebäude | 100% | 12'840'000 | | 114'922 | - | Infrastrukturbeitrag | 170 | | 3'500 | |
| Umgebung | | - | 50 | 50 | - | Residualwert 4 | 707 | | 3'890'000 | |
| Instandsetzung | | 12'840'000 | | 114'922 | - | Verkehrswert | 707 | | 3'890'000 | |
| | | | | | | Davon Anteil Parzelle 8026 | | | 82.69% | |
| | | | | | | Davon Anteil Parzelle 8027 | | | 17.31% | |
| | | | | | | | | | 3'216'581 | |
| | | | | | | | | | 673'419 | |

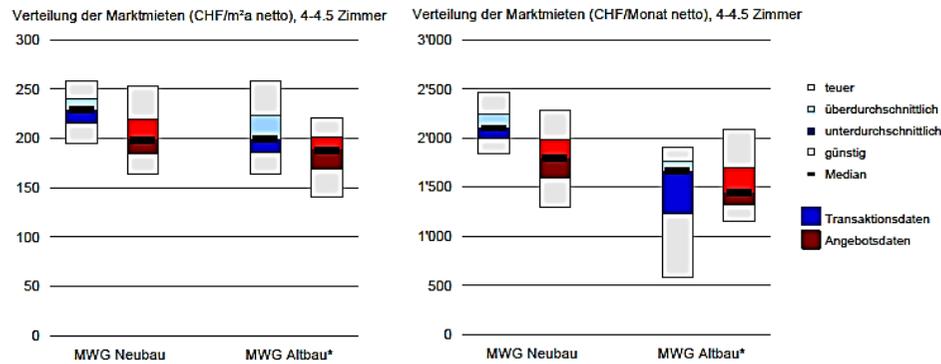
Marktdaten (Wohnen)

Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Niederwangen

| | CHF/m2a | CHF/Monat (netto) |
|--|---------|-------------------|
| 4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m² HNF SIA 416)* | 229 | 2'100 |
| 4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m² HNF SIA 416)** | 199 | 1'660 |
| 3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m² HNF SIA 416)* | 243 | 1'825 |
| 2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m² HNF SIA 416)* | 260 | 1'515 |
| 1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m² HNF SIA 416)* | 276 | 1'035 |

* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.
 ** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Niederwangen



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2015.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen), Ortschaft Niederwangen*

| | Durchschnittliche Lage | Gute Lage | Beste Lage |
|---------------------------------|------------------------|---------------|---------------|
| CHF/m² | 1'485 - 1'560 | 1'775 - 1'960 | 2'425 - 2'820 |
| CHF/m² GF SIA 416 (oberirdisch) | 2'055 - 2'160 | 2'460 - 2'720 | 3'360 - 3'905 |

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnutzungsziffer: 0.7.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

Diskontierungssatz MWG-Nutzung, Ortschaft Niederwangen

| | |
|---|------|
| netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage) | 2.2% |
|---|------|

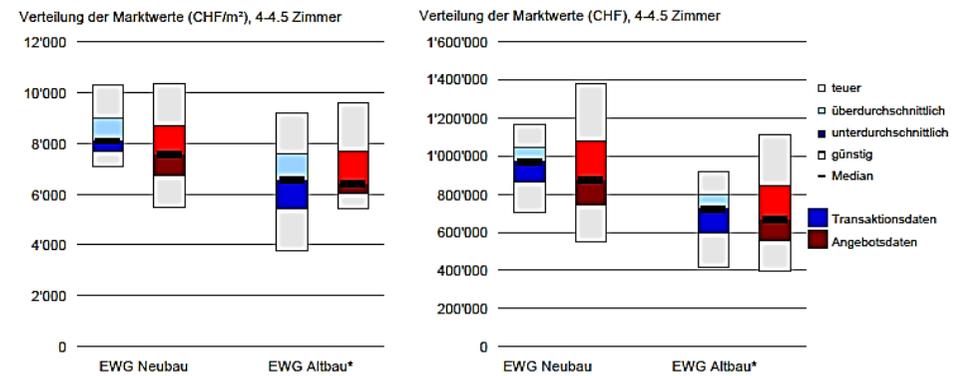
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Niederwangen

| | CHF/m2 | CHF |
|--|--------|---------|
| 4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (120 m² HNF SIA 416)* | 8'092 | 971'000 |
| 4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (110 m² HNF SIA 416)** | 6'555 | 721'000 |
| 3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (100 m² HNF SIA 416)* | 8'250 | 825'000 |
| 2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (80 m² HNF SIA 416)* | 8'475 | 678'000 |

* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.
 ** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2022.

Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Niederwangen



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2015.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen), Ortschaft Niederwangen*

| | Durchschnittliche Lage | Gute Lage | Beste Lage |
|---------------------------------|------------------------|---------------|---------------|
| CHF/m² | 1'370 - 1'440 | 1'420 - 1'570 | 1'670 - 1'940 |
| CHF/m² GF SIA 416 (oberirdisch) | 1'900 - 1'995 | 1'965 - 2'175 | 2'315 - 2'690 |

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnutzungsziffer: 0.7.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2022.

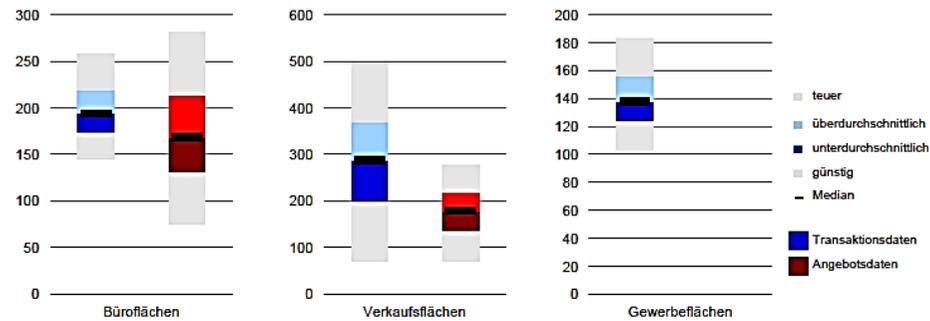
Marktdaten (Geschäft)

Marktmieten typischer Geschäftsflächen, Ortschaft Niederwangen

| | |
|--|-----|
| Marktmiete Büroflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)* | 194 |
| Marktmiete Verkaufsflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)** | 287 |
| Marktmiete Gewerbeflächen (Median) | 138 |

* Neubau, 1.OG., Edelrohnbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.
 ** Neubau, EG, Edelrohnbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2022.

Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m²a)



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

Innere Werte von Bauland (erschlossen), Ortschaft Niederwangen

| CHF/m ² | Durchschnittliche Lage | Gute Lage | Beste Lage |
|------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|
| Bauland für Büroliegenschaft* | 135 - 145 | 290 - 320 | 620 - 720 |
| Bauland für Verkaufsliegenschaft** | 975 - 1'025 | 1'295 - 1'430 | 1'750 - 2'030 |
| Bauland für Gewerbeliegenschaft*** | 380 - 460 | - | - |

| CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch) | Durchschnittliche Lage | Gute Lage | Beste Lage |
|---|------------------------|---------------|---------------|
| Bauland für Büroliegenschaft* | 225 - 235 | 475 - 525 | 1'025 - 1'190 |
| Bauland für Verkaufsliegenschaft** | 1'955 - 2'055 | 2'590 - 2'865 | 3'495 - 4'065 |

* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'650 m², AZ: 0.8, Nutzfläche total: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m.
 ** Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 6'000 m², AZ: 0.5, Nutzfläche total: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m.
 *** Modellierter Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2022.

Diskontierungssätze, Ortschaft Niederwangen

| | |
|---|------|
| Diskontierungssatz Büro (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage) | 3.7% |
| Diskontierungssatz Verkauf (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage) | 3.3% |
| Diskontierungssatz Gewerbe (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage) | 4.4% |

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2022.

Ergänzende Aussagen zur Bewertung

Nachhaltigkeit

Mit dem 2011 veröffentlichten Dokument "Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien in Deutschland, Österreich und der Schweiz (NUWEL)" haben namhafte Verbände und Institutionen aus Wissenschaft und Praxis einen Leitfaden erarbeitet, welcher aufzeigt, wie Nachhaltigkeit in der Wertermittlung operationalisiert werden kann. Gemäss dem Economic Sustainability Indicator (ESI) werden dabei die Teilindikatoren Nutzungsflexibilität, Nutzerflexibilität, öffentlicher Verkehr, Standort, Naturgefahren und Gesundheit/Komfort unterschieden. Diese Nachhaltigkeitskriterien werden in dieser Bewertung integrativ (d.h. in den verschiedenen Bewertungsparametern enthalten) berücksichtigt.

Gesundheitsgefährdung durch Belastungen, Naturgefahren, etc.

Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe und dergleichen erfolgten keine näheren Abklärungen. Im ausgewiesenen Schätzwert sind auch weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Gesundheitsgefährdende Baustoffe

Das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe wie Asbest, PCB, etc. konnte nicht abschliessend überprüft werden und ist nicht auszuschliessen.

Haftungsbeschränkung

Dieser Schätzungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten.

Bei der Erarbeitung des Berichtes wurde davon ausgegangen, dass die Informationen von Auftraggeber, Behörden und mit der Liegenschaft vertrauten Dritten die bewertungsrelevanten Fakten vollständig, richtig und aktuell repräsentieren. Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen.

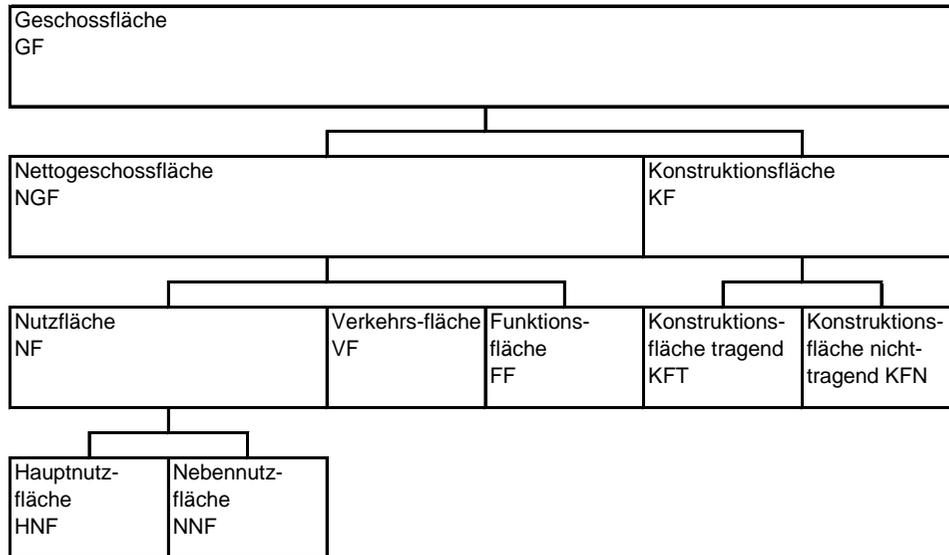
Bei Differenzen der Unterlagen gilt:

1. Mieterspiegel
2. Pläne
3. Baubeschrieb

Die auf Eigentümerseite relevanten Aspekte von Steuern oder Finanzierungsfragen sowie mit einem Verkauf zusammenhängende Transaktionskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Aussagen im Bericht zum Zustand eines bewerteten Gebäudes beruhen auf einer kurzen Besichtigung. Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen können bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt werden. Dem Schätzungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Nicht näher beurteilt werden konnte der Baugrund.

Definition der Flächen nach SIA 416



Grundstücksfläche GSF

Die Grundstücksfläche GSF entspricht der amtlich vermessenen Fläche des Grundstücks gemäss Grundbuch.

Gebäudegrundfläche GGF

Die Gebäudegrundfläche GGF ist jene Fläche des Grundstücks, welche von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird.

Umgebungsfläche UF

Die Umgebungsfläche UF ist jede Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung. Die Umgebungsfläche gliedert sich in bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und unbearbeitete Umgebungsflächen UUF.

Geschossfläche GF

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss. Die Geschossfläche GF gliedert sich in Nettogeschossfläche NGF und Konstruktionsfläche KF.

Aussen-Nutzfläche ANF

Die Aussen-Nutzfläche ANF ist die Nutzfläche ausserhalb der Geschossfläche GF.

Nettogeschossfläche NGF

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in Nutzfläche NF, Verkehrsfläche VF und Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in Hauptnutzfläche HNF und Nebennutzfläche NNF.

Hauptnutzfläche HNF

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche NNF

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrträume.

Verkehrsfläche VF

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z.B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche FF

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie Räume für Haustechnikanlagen, Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle, Tankräume.

Konstruktionsfläche KF

Die Konstruktionsfläche ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind. Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm. Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in Konstruktionsfläche tragend KFT und Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Gesamtübersicht Preise

Realteilung Ried, Niederwangen

17.09.2023

Immobilienbewertung D. Lehmann vom 16.12.2022

| PARZELLE | Bauzone | | | | | | Landwirtschaftszone | |
|--|------------------|---------------|------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | 8020 | 10742 | 10743 | 8021 | 8023 | 8026 | 8028 | 10687 |
| Name | BH. Guggisberg | Sonde | PRISMA | Schüür | BH. Wiedmer | W1 - W3 | grosse LW-Parz. | kleine LW-Parz. |
| Grundstücksfläche GSF, m2 | 5'331 | 2'824 | 5'027 | 6'558 | 6'828 | 4'552 | 9'076 | 3'742 |
| Eigentumsform der Gemeinde Köniz | Miteigentum | Miteigentum | Miteigentum | Alleineigentum | Miteigentum | Miteigentum | Miteigentum | Miteigentum |
| Nutzungszone nach Zonenplan | Bestand | Freiraum | gemischt | Spielplatz | Bestand | Wohnen | Landwirtschaft | Landwirtschaft |
| Verkehrswert ungeteilt, CHF | 616'000 | 84'720 | 2'195'000 | 230'000 | 739'000 | 3'216'581 | 181'520 | 74'840 |
| Verkehrswert, CHF/m2 Grundstücksfläche | 116 | 30 | 437 | 35 | 108 | 707 | 20 | 20 |
| Miteigentums-Anteil Gde Köniz, % | 16.927% | 16.927% | 16.927% | 100% | 16.927% | 16.053% | 16.053% | 16.053% |
| Verkehrswert-Anteil Gde Köniz, CHF | 104'270 | 14'341 | 371'548 | 230'000 | 125'091 | 516'358 | 29'139 | 12'014 |
| Summe Eigentum Gde Köniz, ohne 8021 | 1'172'761 | | | | | | | |

Verhandlungen vom 20.12.2022

| PARZELLE | Bauzone | | | | | | Landwirtschaftszone | |
|--|----------------|---------------|------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------|---------------|
| | 8020 | 10742 | 10743 | 8021 | 8023 | 8026 | 8028 | 10687 |
| Verkehrswert ungeteilt, CHF | 616'000 | 84'720 | 2'195'000 | 230'000 | 739'000 | 3'216'581 | 181'520 | 74'840 |
| Abzüge: | | | | | | | | |
| A1 - Schwierigkeitsgrad Verkauf von Anteilen | 10% | -61'600 | -8'472 | -219'500 | -23'000 | -73'900 | -321'658 | - |
| A2 - Denkmalschutz | 7% | -43'120 | - | -153'650 | -16'100 | -51'730 | -225'161 | - |
| A3 - Verzögerung & Deblockierung | 7% | -43'120 | - | - | - | -51'730 | -225'161 | - |
| A4 - Parkierung | 5% | -30'800 | - | -109'750 | -11'500 | -36'950 | -160'829 | - |
| A5 - Terrainbeschaffenheit | 5% | - | -4'236 | - | -11'500 | -36'950 | -160'829 | - |
| A6 - Baulicher Zustand Bauernhäuser | 4% | -24'640 | - | - | -9'200 | -29'560 | - | - |
| A7 - UeO Auflagen (Obstbäume, Spielplatz) | 3% | -18'480 | - | - | -6'900 | - | - | - |
| A8 - Enklave | 1% | -6'160 | - | - | -2'300 | - | - | - |
| Zwischentotal verhandelt, CHF | 388'080 | 72'012 | 1'712'100 | 149'500 | 458'180 | 2'122'943 | 181'520 | 74'840 |
| Miteigentums-Anteil Gde Köniz, % | 16.927% | 16.927% | 16.927% | 100% | 16.927% | 16.053% | 16.053% | 16.053% |
| Verkaufswert-Anteil Gde Köniz, CHF | 65'690 | 12'189 | 289'807 | 149'500 | 77'556 | 340'796 | 29'139 | 12'014 |
| Summe Eigentum Gde Köniz, ohne 8021 | 827'193 | | | | | | | |

*inkl. Rundungsdifferenz von 2.- für Nachkomma-Stellen im Excel

Vergleichswerte

| PARZELLE | Bauzone | | | | | | Landwirtschaftszone | |
|--|----------------|-------------|------------|-----------|------------|------------|---------------------|-----------|
| | 8020 | 10742 | 10743 | 8021 | 8023 | 8026 | 8028 | 10687 |
| Grundstücksfläche: | | | | | | | | |
| Grundstücksfläche (GSF), m2 : | 5'331 | 2'824 | 5'027 | 6'558 | 6'828 | 4'552 | 9'076 | 3'742 |
| Verhandelter Verkaufspreis, CHF/m2 Grundstücksfläche : | 73 | 26 | 341 | 23 | 67 | 466 | 20 | 20 |
| Geschossfläche oberirdisch (Gfo), m2 : | 964 | - | 3'200 | 295 | 1'096 | 3'500 | - | - |
| Verhandelter Verkaufspreis, CHF/m2 Gfo : | 403 | 26 | 535 | - | 418 | 607 | 20 | 20 |
| ursprünglicher Antrag PARA 19.09.2022: | | | | | | | | |
| ursprünglicher Verkaufspreis Antrag PARA 19.09.2022, CHF : | 54'180 | 1'195 | 297'850 | | 65'760 | 236'040 | 29'140 | 12'020 |
| ursprünglicher Verkaufspreis Antrag PARA 19.09.2022, CHF/m2 BGF : | 332 | 2.50 | 550 | - | 354 | 420 | 20 | 20 |
| Summe Eigentum Gde Köniz, ohne 8021 : | 696'185 | | | | | | | |
| Ergebnisverbesserung : | 131'008 | | | | | | | |

Gemeinde Köniz - Einnahmen / Ausgaben / Folgekosten

| | Einnahmen | Ausgaben |
|---|----------------|-----------------|
| Verkaufserlös Anteile Gde Köniz, CHF | 827'193 | |
| Anteil MEG - Kostenteiler Gemeinschaftsraum | 550'000 | |
| Sanierung / Neubau Gemeinschaftsraum, Schalenholzweg 9, 200 m2 x 6400.- CHF/m2 | | -1'280'000 |
| Baurechtzinsausfall bis 31.07.2032, 1'321.- CHF/a | | -11'889 |
| Abzug für Beteiligung an 50% Differenz für Forderung Lycanea / Vorgabe MEG Ried : | | -29'472 |
| Zwischen-Bilanz nach Bauvollendung | 55'832 | |
| Folgekosten Betrieb: | | |
| Unterhalt Gemeinschaftsraum 25 Jahre | | -272'000 |
| Reinigung und Hauswart | | -87'500 |
| Eigenleistungen (Löhne Bewirtschaftung) | | -93'750 |
| Vermietung Extern Gem.-Raum 25 Jahre (25 ganztägige externe Buchungen à 150.- CHF pro Jahr, Erfahrungswert Pavillon Eisvogel) | 93'750 | |
| Bilanz | | -303'668 |



Auszug aus dem Protokoll

betreffend Absichtserklärung und Vereinbarung zur Übernahme der Gemeinde-Anteile im Weiler Ried inkl. Anmerkungsparzellen gemäss Entscheid an der Verwaltungssitzung der IGP Nr. 82 vom 30.01.2023:

6. Weiteres Vorgehen Realteilung, Schritte bis zur Vorstellung im Parlament (SK/JH/UB)

Um die Realteilung voranzutreiben muss die vorliegende Lösung gemäss dem Protokoll der Verwaltungssitzung IGP vom 30.01.2023 von allen Miteigentümern der MEG ausdrücklich akzeptiert werden. Erst danach kann SK auf Basis dieses einstimmigen Entscheids der MEG den Gemeinderatsantrag einreichen und die Verhandlungen in der Geschäftsprüfungskommission und im Parlament vorbereiten.

Für den Kauf der Gemeinde-Anteile im Weiler Ried wird von allen Parteien folgende Lösung genehmigt:

| | | | |
|--------------------------------|--|-------|------------|
| - Kauf BG Ringstrasse | Parzelle Nr.8020 (Prisma, BH Guggisberg, Sonden) | CHF | 367'686.00 |
| - Käufe Fambau-Genossenschaft: | Parzellen Nrn. 8026+8028 (W1-W3, gr. LW-Parzelle) | CHF | 369'935.00 |
| - Kauf A. Müller Kearns | Parzelle Nr. 8023 (BH Wiedmer) | CHF | 77'556.00 |
| - Kauf Rehhag AG | Parzelle Nr. 10687 (kleine LW-Parzelle) | CHF | 12'014.00 |
| | | ----- | |
| | | CHF | 827'191.00 |
| Rundungsdifferenz | | CHF | 2.00 |
| | | ----- | |
| Total Anteile Gemeinde Köniz | | CHF | 827'193.00 |

Die Parzelle Nr. 8021 mit dem Baurecht Nr. 10045 (Schopf Dachdecker Jost) bleibt bei der Gemeinde Köniz (gehört schon zu 100% der Gemeinde Köniz). Dort ist der Gemeinschaftsraum (Sanierung bestehender Schopf oder Abriss/Neubau) geplant, der gemäss ÜO im Weiler Ried vorgeschrieben ist. Die MEG beteiligt sich zudem mit einem einmaligen Anteil am Gemeinschaftsraum von CHF 550'000.- und sichert den Betrag der Gemeinde Köniz zu. Aufgrund der Erstellung des Gemeinschaftsraumes auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 8021 entfällt für die MEG der Kostenanteil von CHF 111'000.- gemäss Infrastrukturvertrag. Der Infrastrukturvertrag muss aufgrund der veränderten Situation mit einem Nachtrag im Nachgang zur Parlamentsdebatte korrigiert werden.

Die weitere Vorgehensweise sieht wie folgt aus:

1. Kauf der gemeindeeigenen Landanteile durch die künftigen Eigentümer aller Parzellen. Damit scheidet die Gemeinde Köniz mit Ausnahme der Parzelle Nr. 8021 aus dem Weiler aus und die verbleibenden Eigentümer können die Verhandlungen (Käufe/Verkäufe) ohne die Gemeinde Köniz weiterführen und abschliessen.
2. Neue Parzellierung des Weiler Ried und Übertragung der Parzelle Nr. 10744 (Schalenholzweg) unentgeltlich an die Gemeinde Köniz. Bereinigung der Grenze zwischen Parzelle Nr. 8026 und Nr. 8027 (W1-W3/Maeder-Grimm) durch die Verantwortlichen der Fambau.
3. Realteilung, Käufe + Verkäufe untereinander (Urkunden von Notar Th. Blum) als Grundlage für Baugesuche im Perimeter ohne die Gemeinde Köniz.

Die MEG Ried erklärt hiermit ihre Bereitschaft für die Bezahlung eines einmaligen Anteils am Gemeinschaftsraum von CHF 550'000.00 und sichert den Betrag der Gemeinde Köniz zu.

Datum: 22. Juni 2023 MEG Ried: [Signature]

Die nachfolgend aufgeführten Eigentümer der Parzellen im Weiler Ried und der beiden Landwirtschafts-Parzelle Nr. 8028 und 10687 (heute Anmerkungsparzellen) bestätigen durch ihre Unterschrift ihre Bereitschaft zu diesem Schritt:

Parzelle GBBL Nr. 8020 (Prisma, BH Guggisberg, Sondenparzelle)

Datum: 8. Juni 2023 BG Ringstrasse: [Signature]

Parzellen GBBL Nrn. 8026 + 8028 (W1-W3, grosse Landwirtschaftsparzelle)

Datum: 19. Juni 2023 Fambau Genossenschaft: [Signature]

Parzelle GBBL Nr. 8023 (BH-Wiedmer)

Datum: 19. Juni 2023 Alan Müller Kearns: [Signature]

Parzelle GBBL Nr. 10687 (kleine Landwirtschaftsparzelle)

Datum: 21. Juni 2023 Rehhag AG: [Signature]

Die Gemeinde Köniz bestätigt durch ihre Unterschrift ihre Bereitschaft, die Anteile an den genannten Parzellen zu den in den Protokollen vereinbarten Preisen gemäss korrigierter Verkehrswertschätzung von D. Lehmann zu verkaufen, unter Vorbehalt der Genehmigung des finanzkompetenten Organs.

Datum: 21. Juni 2023 Gemeinde Köniz Abt. Immobilien: [Signature]



A-Post Plus

Einfache Gesellschaft Bürengut /
BG Ringstrasse / Weissenstein Projekte
p.A. U.C. Buchschacher AG
Immobilien-Treuhand und Verwaltungen
Grabenpromenade 5 / Postfach
3001 Bern

Zuständige Verwaltungsstelle:
Stabsabteilung
031 970 93 34
anka.laschewski@koeniz.ch

Köniz, 31. Mai 2023

Niederwangen, Ried Papillon: Absichtserklärung Gemeinderat zur Realteilung Weiler

Werter Ueli

Der Gemeinderat von Köniz bestätigt hiermit Herrn Ueli Buchschacher, dass die Gemeinde beabsichtigt, die Absichtserklärung gemäss Verwaltungsrat-Sitzung Nr. 2 vom 30. Januar 2023 zu unterzeichnen.

Zudem bestätigt er, dass das vorbereitete Geschäft der Realteilung in der vorliegenden Form dem Parlament zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Damit das Geschäft dem Parlament vorgelegt werden kann, braucht es die von allen Beteiligten unterzeichnete Absichtserklärung.

Wir hoffen nun auf einen zeitnahen Abschluss des Geschäftes.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Gemeinderats

Tanja Bauer
Gemeindepräsidentin

Pascal Arnold
Gemeindeschreiber

Kopie:

- Mitglieder Papillon Verwaltungsrat

Einverstanden
Bern, den 07.06.23