

**Thomas Müller**

Immobilienbewerter mit eidg. FA  
Lenzenhohlestrasse 8a  
3302 Moosseedorf  
031 859 61 58  
077 215 16 16

**BfG**  
**Mittelland**  
Büro für Grundstücksbewertungen

bfg-mittelland@wertschaetzer.ch  
www.bfg-mittelland.ch

## Berechnung des Planungsmehrwertes

Zürcher & Partner  
Architekten HTL/SIA

Gbbl. Nr. 1540  
Schafrainweg  
3512 Walkringen



Moosseedorf, 13. 3. 2023

Die  
**Wert**  
**Schätzer**  
Das Netzwerk der Immobilien-Bewerter

Bestqualifizierte Profis  
für kompetente und unabhängige  
Immobilienbewertungen

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
Eckdaten / Werte	1
Grunddaten	2
Berechnungsgrundlagen	3
Geschossfläche vor Planungsmassnahme	4
Geschossfläche nach Planungsmassnahme	5
Relativer Landwert nach Planungsmassnahme	6
Relativer Landwert vor Planungsmassnahme	7
Berechnung des Planungsmehrwertes	8
Begriffsdefinitionen	9 - 11
Lageklassentabelle	12

---

### Beilagen zum Bewertungsbericht:

- Ausschnitt aus dem Grundbuch
- Lageplan, Situationsplan und Luftbildaufnahme
- Auszug aus dem Zonenplan alt und neu
- Auszug aus dem Erläuterungsbericht des Ortsplaners
- Überbauungsplan
- Planausschnitte

## Eckdaten / Werte

---

Aufgrund der Berechnungen, den dabei gemachten Überlegungen und unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen und konjunkturellen Lage erachten wir folgende Werte als angemessen:

<b>Mehrwert aus Planungsmassnahme</b>	<b>CHF</b>	<b>70'430</b>
<b>Mehrwert pro m<sup>2</sup> aGSF (anrechenbare Grundstückfläche)</b>	<b>CHF</b>	<b>196</b>
<b>Mehrwert pro m<sup>2</sup> GfO (nach Planungsmassnahme)</b>	<b>CHF</b>	<b>220</b>

### Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

Als Planungsvorteil im Sinne dieser Richtlinien gelten Ein-, Auf- oder Umzonung sowie die Zuweisung von Land zu einer Materialabbau- oder Deponiezone, die zu einem Mehrwert von mehr als CHF 20'000 führt.

Der Planungsmehrwert wird bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstückes unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme.

Der Planungsmehrwert ist aufgrund anerkannter Methoden zu ermitteln.

Die Festsetzung des Planungsmehrwertes erfolgt in der Regel im Einzelfall. Massgebend ist der geschätzte (Verkehrs-)Wert der Landfläche vor und nach der Planungsmassnahme. Dabei sind die konkreten Verhältnisse (Lage, Erschliessungsgrad, Ausnützung, bestehende Bausubstanz etc.) angemessen zu berücksichtigen.

Moosseedorf, 13. 3. 2023

Thomas Müller



---

### Unterlagen

Dem Bewerter standen folgende Unterlagen zur Verfügung

- Zonenplan alter und neuer Zustand
- Erläuterungsbericht zur Zonenplanänderung, panorama ag
- Baureglement alt und neu
- Landwerte aus Vergleichen
- Grundbuchauszüge
- Projektpläne

## Grunddaten

---

<b>AuftraggeberIn</b>	Zürcher & Partner Architekten HTL/SIA	Eigerweg 8	4912 Aarwangen
<b>GrundeigentümerIn</b>	Alleineigentum	Land + Haus Bautreuhand AG Schanz 10	6300 Zug
<b>Grundstückadresse / Lage</b>		Schafrainweg	3512 Walkringen
<b>Schätzungsauftrag</b>	Ermitteln des Planungsmehrwertes		
<b>Bewertungsgrund</b>	Die Bewertung des Grundstücks dient als Grundlage für die Berechnung der Mehrwertabschöpfung.		
<b>Stichtag</b>	29.01.2021		
<b>Gültigkeit</b>	Der beurteilte Wert entspricht den am Stichtag gültigen Parametern, sowie den wirtschaftlichen und konjunkturellen Verhältnissen.		
<b>Grundstück</b>	Grundbuch Nr.	1540	Schafrainweg Land (Hanglage)
<b>Grundstückfläche</b>	Grundstückfläche (GSF) anrechenbare GSF (aGSF)	gemäss Grundbuch gemäss Angaben des Ortsplaners	2'478 m <sup>2</sup> 359 m <sup>2</sup>

---

## Bestehende Grundordnung vor Planungsmassnahme

<b>Art der Nutzung</b>	Landwirtschaftszone LWZ
<b>Mass der Nutzung</b>	Gemäss Baureglement, Art. 7 GBR

---

## Grundordnung nach Planungsmassnahme

<b>Art der Nutzung</b>	Nach der Planungsmassnahme befindet sich das Teilgrundstück in der ÜeO "Schafrain"		
<b>Mass der Nutzung</b>	Gemäss ÜeO Schafrain/ Überbauungsprojekt	Minstdichte über den gesamten ÜeO-Perimeter GFZo	1.00

---

<b>Hypothekarzinsätze</b>	Für die Festlegung der Höhe der Hypothekarzinsätze werden die bei der Kantonalbank veröffentlichten Richtsätze für variable Hypotheken berücksichtigt (Zinsband BEKB).		
<b>Indexzahlen</b>	Am Zeitpunkt des Stichtages gelten folgende Indizes:		
	Referenzzinssatz		1.25%
	Landesindex (2015 = 100)	Stand Januar 2021	100.90 Punkte

## Berechnungsgrundlagen

### Lageklasse, Kapitalisierung, Grundstückflächen, Geschossflächen

#### Lageklassentabelle Wohnen

	Nach Planungsmassnahme		
	Gewichtung	LK Werte	LK Punkte
A Standort	1	2.00	2.00
B Nutzung	1	4.50	4.50
C Lage	1	4.00	4.00
D Erschliessung	1	4.25	4.25
E Marktsituation	1	4.00	4.00
F Regionenzuteilung	15	1.50	22.50
	<u>20</u>		<u>41.25</u>
<b>Lageklasse (LK-Punkte/Total Gewichtung)</b>			<b>2.06</b>
Ansatz pro Lageklassenpunkt			6.25
<b>Relativer Landwert in % (Lageklasse x Ansatz LK-Punkt)</b>			<b>12.89%</b>

#### Kapitalisierungssatz

	Tiefst	Höchst	
Zinsband der BEKB	2.25%	3.25%	
Für Mehrwerte wird der obere Satz angewendet			
Kapitalzinssätze			
Anteil Fremdkapital	80%	3.25%	2.60%
Anteil Eigenkapital	20%	0.00%	0.00%
Basiszinssatz / Nettozinssatz			<u>2.60%</u>
Zuschlag für Bewirtschaftung und Instandsetzung			1.80% (Eigentumswohnungen)
Weitere Zuschläge oder Abzüge (Anreiz, Risiko, regionale Marktsituation)			<u>0.10%</u> (regionale Marktsituation)
Total Kapitalisierungs-Satz			4.50%

#### Zusammenzug der Nutzungsflächen

##### Bruttogeschossflächen (BGF)

###### BGF vor Planungsmassnahme (gemäss separater Berechnung)

Total BGF Wohnen	Wohnnutzung	0 m <sup>2</sup>
Total BGF Dienstleistung	Büro/Verkauf/Praxen etc.	0 m <sup>2</sup>
Total BGF Garagen / Unterstand	Garagen / Unterstand	0 m <sup>2</sup>
Total BGF Lager	Lagernutzung	0 m <sup>2</sup>
		<u>0 m<sup>2</sup></u>

##### Geschossflächen oberirdisch (GFo)

###### GFo nach Planungsmassnahme (gemäss separater Berechnung)

Total GFo Wohnen	Wohnnutzung	321 m <sup>2</sup>
Total GFo Dienstleistung	Büro/Verkauf/Praxen etc.	0 m <sup>2</sup>
Total GFo Garagen / Unterstand	Garagen / Unterstand	0 m <sup>2</sup>
Total GFo Lager	Lagernutzung	0 m <sup>2</sup>
		<u>321 m<sup>2</sup></u>

**Berechnung der Bruttogeschossflächen; vor Planungsmassnahme**

Objekteile / Geschosse	Nutzung	GfO	Faktor	Bruttogeschossflächenaufteilung nach Nutzung			
				Wohnen	Dienstleistung	Gewerbe Garage	Lager
<b>Schafraintweg</b>	<b>Land</b>			gerundet	gerundet	gerundet	gerundet
Wohnanteil	W	0.00 m <sup>2</sup>	1.00	0 m <sup>2</sup>			
<b>Schafraintweg</b>	<b>Land</b>			0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

**Legende**

Wohnen	W	0.00 m <sup>2</sup>
Dienstleistung	D	0.00 m <sup>2</sup>
Gewerbe/Garage	G	0.00 m <sup>2</sup>
Lager	L	0.00 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche oberirdisch GfO</b>		<u>0.00 m<sup>2</sup></u>

## Berechnung der Geschossflächen oberirdisch; nach Planungsmassnahme

Objekteile	Nutzung	GfO	Faktor	Geschossfläche oberirdisch GfO nach Nutzung			
				Wohnen	Dienstleistung	Gewerbe	Lager
<b>Schafrainweg</b>	<b>Überbauungsprojekt</b>						
<b>Bauzonenfläche 359</b>	-			gerundet	gerundet	gerundet	gerundet
Anteil GfO Ebene 5	W	45.02 m <sup>2</sup>	1.00	45 m <sup>2</sup>			
Anteil GfO Ebene 6	W	137.04 m <sup>2</sup>	1.00	137 m <sup>2</sup>			
Anteil GfO Ebene 7	W	105.19 m <sup>2</sup>	1.00	105 m <sup>2</sup>			
Anteil GfO Ebene 8	W	33.44 m <sup>2</sup>	1.00	33 m <sup>2</sup>			
<b>Schafrainweg</b>	<b>Überbauungsprojekt</b>			<b>321 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

### Legende

Wohnen	W	320.70 m <sup>2</sup>
Dienstleistung	D	0.00 m <sup>2</sup>
Gewerbe / Garage	G	0.00 m <sup>2</sup>
Lager	L	0.00 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche oberirdisch GfO</b>		<b>320.70 m<sup>2</sup></b>

## Relativer Landwert nach Planungsmassnahme

		* Hauptnutzflächenanteil HNF an GfO in %						
Realisierbare Flächen	GfO	*	HNF	Mietwertansatz				
Wohnnutzung	321 m <sup>2</sup>	75%	241 m <sup>2</sup>	CHF	180/m <sup>2</sup>	CHF	43'294	
Total der Mietwerte	<u>321 m<sup>2</sup></u>		<u>241 m<sup>2</sup></u>			<u>CHF</u>	<u>43'294</u>	
Kapitalisierungssatz	4.50% (Eigentumswohnungen)							
Ertragswert der Nutzung im neuwertigen Zustand						<u>CHF</u>	<u>962'085</u>	
Lageklasse gemäss Berechnungen	2.06							
Konstantenfaktor	6.25							
Landwertanteil in %	12.89%							
Wertaufteilung Land/Baute								
Anteil Baute			87.11%			CHF	838'066	
<b>Relativer Landwert nach Planungsmassnahme</b>			<b>12.89%</b>			<b>CHF</b>	<b>124'019</b>	
<b>Relativer Landwert pro m<sup>2</sup> aGSF</b>				<b>gerundet</b>		<b>CHF</b>	<b>346</b>	



**Landwert vor Planungsmassnahme**

Max. Landwert für Landwirtschaftsland 10.- CHF/m <sup>2</sup> >>	359	CHF	3'590
Landwert pro m <sup>2</sup> aGSF	gerundet	CHF	10

## Berechnung des Planungsmehrwertes

### Verkehrswert des Landes vor und nach der Planungsmassnahme

Anrechenbare Grundstückfläche aGSF 359 m<sup>2</sup> gemäss Angaben des Ortsplaners

#### Berechnung des Verkehrswertes nach Planungsmassnahme

Landwert aus Ertragswert	pro m <sup>2</sup> aGSF	CHF	346/m <sup>2</sup>	CHF	124'019
Bereinigung des relativen Landwertes	Pauschalabzug			-CHF	50'000
<b>Landwert nach Planungsmassnahme</b>	<b>pro m<sup>2</sup> aGSF</b>	<b>CHF</b>	<b>206/m<sup>2</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>74'019</b>

#### Berechnung des Verkehrswertes vor Planungsmassnahme

Landwert aus Ertragswert	pro m <sup>2</sup> aGSF	CHF	10/m <sup>2</sup>	CHF	3'590
Bereinigung des relativen Landwertes	Pauschalabzug			CHF	0
<b>Landwert vor Planungsmassnahme</b>	<b>pro m<sup>2</sup> aGSF</b>	<b>CHF</b>	<b>10/m<sup>2</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>3'590</b>

<b>Planungsmehrwert</b>				<b>CHF</b>	<b>70'429</b>
<b>Planungsmehrwert pro m<sup>2</sup> aGSF</b>				<b>CHF</b>	<b>196</b>

#### Berechnung des Pauschalabzuges

Anteil Erschliessungskosten

Neubau Strasse, gemäss Kostenschätzung		CHF	50'000	Strasse geht später an die Gemeinde
GfO der gesamten Überbauung	5'418 m <sup>2</sup>	CHF	800'000	gemäss Kostenschätzung
Anteil GfO Teilparzelle Einzonung	321 m <sup>2</sup>	CHF	47'398	

Bemerkung: Die zwei Teilparzellen Nrn. 1374 und 1564, die ausgezont werden und die insgesamt die gleiche Fläche von 359m<sup>2</sup> aufweisen wie die Teilparzelle, die eingezont wird, können aufgrund der Topographie sowie aufgrund der Baupolizeilichen Masse nicht überbaut werden. Somit sind die zwei Teilflächen der Parzellen Nrn. 1374 und 1564 nicht wertrelevant.

## Begriffsdefinitionen

---

Mass der Nutzung	Die Berechnung der Nutzflächen vor Planungsmassnahme (BGF) erfolgt nach der maximal möglichen Nutzung gemäss der bestehenden Grundordnung.
GfO	Als oberirdische Geschossflächen gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss (gem. Art. 18 BMBV) aufwärts.
HNF	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und der Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
aGSF	Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilflächen. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.
Vorteilsausgleich	Unter "Vorteil" im Sinne des RPG wird der ökonomische Mehrwert verstanden, der einem Grundstück planungsbedingt anwächst. Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert vor und nach erfolgter Planungsmassnahme. Es werden nur geldwerte Vorteile erfasst, nicht aber andere, beispielsweise solche ideeller Natur. Gemäss dem ausdrücklichen Wortlaut von Art. 5 RPG unterstehen sodann nur "planungsbedingte" Vorteile der Ausgleichspflicht, also Wertsteigerungen, die auf Planungen gemäss RPG zurückzuführen sind. Hierzu gehören insbesondere die Zonenmehrwerte.
Auszug aus dem Bundesgesetz über Raumplanung RPG	<p><b>Art. 24c Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen</b>  <b>Erweiterung von Gewerbebauten:</b>  Der Gewerbebau muss vor dem 1.1.1980 rechtmässig erstellt worden sein, Erweiterung um max. 30% der ausgewiesenen Fläche (innerhalb des best. Volumens nur zur Hälfte anrechnen), ergeben die 30% mehr als 100m<sup>2</sup> muss die Erweiterung für die Fortführung des Betriebes erforderlich sein, vollständige Zweckänderung möglich.</p> <p><b>Altrechtliche Bauten und Anlagen</b> (Bauten die vor dem 1.7.1972 erstellt worden sind):  Ausgangslage bildet die am 1.7.1972 vorhandene Fläche, Erweiterung innerhalb des bestehenden Volumens bis 60%, Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens vor allem für zeitgemässes Wohnen bis 30%, jedoch höchstens bis 100m<sup>2</sup> (Erweiterungen innerhalb werden nur zur Hälfte angerechnet), Nebenflächen grundsätzlich unbeheizt, Abbruch und Wiederaufbau ist möglich, Nebenbauten wenn möglich als Anbauten, Körperlicher Zusammenhang mit gegeben sein, Wahrung der Identität der Baute einschliesslich der Umgebung.</p>
Auszug aus dem Bundesgesetz über Raumplanung RPG	<p><b>Art. 24d Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten und Anlagen</b>  <b>Wohnbauten die nach dem 1.7.1972 für landwirtschaftliche Zwecke erstellt worden sind:</b>  Um- und Ausbauten zum zeitgemässen Wohnen d.h. bis ca. 100m<sup>2</sup>, Volumenerweiterung nur möglich, wenn innerhalb des Bestehenden kein Platz vorhanden ist, freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau sind nicht gestattet, Nebenräume integrieren, Garagierungen in freistehenden Ökonomiegebäuden bewilligungspflichtig, wenn nicht anders möglich, Äussere Erscheinung wahren.</p> <p><b>Schützenswerte Bauten und Anlagen:</b>  Vollständige Zweckänderung möglich, wenn Erhaltung nicht sichergestellt ist, Unterschutzstellung durch Amt für Kultur (mit Vertrag und Grundbucheintrag), Wahrung äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur, keine Ersatzbauten und Volumenerweiterung.</p> <p><b>Das heisst, dass für diese Bauten und Bauteile kein Planungsmehrwert entsteht.</b></p>
Mehrwert	Der Verkehrswert von überbauten Liegenschaften ergibt sich aus den erzielbaren Erträgen. Demzufolge kann bei diesen Liegenschaften ein Mehrwert nur entstehen, wenn höhere Erträge erzielt werden.

Landwert aus Vergleichswert (absoluter Landwert)	Die Vergleichswertmethode basiert auf dem Prinzip, den Marktwert aus möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Den Unterschieden der Vergleichsgrundstücke zum Schätzungsobjekt kann durch Zuschläge oder Abzüge Rechnung getragen werden.
Landwert aus dem Ertragswert (relativer Landwert)	Der Verkehrswert des Landes nach der Planungsmaßnahme "neuer Zustand" wird mittels der Wertaufteilung Land zur Baute aus dem Ertragswert der hypothetischen Bauten und sich daraus ergebender Mehrnutzung ermittelt. Diese Methode wird dann angewendet, wenn Grundstücke einen tatsächlichen Ertrag oder einen schätzbaren Mietwert abwerfen. Basis für diese Berechnung bildet der nachhaltige Mietwert in neuwertigen Zustand, ohne Berücksichtigung von möglichen Leerständen.
Lageklassenmethode	Die Lageklassenmethode zur Ermittlung des relativen Landwertes beruht auf der Erkenntnis, dass ähnliche Objekte an vergleichbarer Lage stets gleiche Verhältnisse zwischen Landwert zu Gesamtanlagewert und Landwert zu Ertragswert aufweisen. Die Lageklasse findet Anwendung bei der Marktwertermittlung für Landwerte sowohl von bebauten, wie auch unbebauten Grundstücken und folgt dem Prinzip, dass das Land nur so viel Wert aufweist, wie es an wirtschaftlicher Nutzung erbringen kann. Die Lageklasseneinstufung berücksichtigt den Standort, die Nutzung, die Lage, die Erschliessung (Erreichbarkeit, Zufahrt/Zugang, ÖV), die Marktverhältnisse und die Region. Der Lageklassenfaktor 6.25 wurde von Wolfgang Naegeli durch die systematische Auswertung zahlreicher Bewertungen festgelegt. Dieser Faktor ist eine Konstante, die seit Bestehen der Lageklassenmethode unverändert angewendet wird.
Mietwertansatz	<p>Der Mietwertansatz in CHF pro m<sup>2</sup> pro Jahr entspricht einem per Stichtag möglichen Ansatz für vergleichbare Nutzungen und kann auf dem Markt erzielt werden (ohne Einbezug der Nebenkosten). Im Mietwert enthalten ist die Gesamtheit der Bruttoerträge aus Fremd- und Eigennutzung eines Grundstücks. Zur Festlegung des nachhaltig erzielbaren Mietwertes, orientiert sich der Immobilienbewerter am Markt und den baulichen Gegebenheiten der möglichen Baute.</p> <p>Der Mietwert wird in der Regel über die Hauptnutzfläche HNF gemäss Flächendefinitionen nach SIA 416 berechnet. Die HNF ist der Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und der Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Berechnung von Mehrwertabgaben wird in der Praxis der Mietwertansatz gemäss dem Verhältnis der GfO zur HNF pauschal reduziert. Dabei wird die Gebäudetypologie der möglichen Baute mitberücksichtigt.</p>
Kapitalisierungssatz	<p>Der Kapitalisierungssatz ist die Verhältniszahl, mit welcher der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird. Der Kapitalisierungssatz wird nach üblichen Kriterien auf Basis eines WACC (weighted Average Cost of Capital) festgelegt. Dabei werden die aktuellen Zinsentwicklungen, die Risiken und die Objekttypologie mit berücksichtigt. Dieser setzt sich zusammen aus der Kapitalverzinsung (Basiszinssatz) und den Zuschlägen für die jährlich anfallenden Kosten (Bewirtschaftungskosten), bzw. notwendigen Rückstellungen (grosszyklische Erneuerungen). Es können weitere Zuschläge oder Abzüge vorgenommen werden.</p> <p>Der Basiszinssatz richtet sich nach dem regelmässig publizierten Zinsband der Berner Kantonalbank BEKB für variable 1. Hypotheken. Wobei der obere Satz für die Bestimmung massgebend ist.</p> <p>Der Basiszinssatz (Nettozinssatz) wird als "Mischsatz" aus dem Gebäude typologischen Anteil Fremd- und Eigenkapital ermittelt.</p>
Schätzungstoleranzen	<p>Die Wertermittlung erfolgt nach den heute aktuell gültigen nationalen Standards (Swiss Valuation Standards SVS). Die angewendeten Berechnungsmethoden sind allgemein anerkannt und in der Praxis verbreitet.</p> <p>Die Schätzungsgenauigkeit orientiert sich nach dem Normenwerk des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten - Vereins (SIA Norm 102) und kann bis zu zirka +/- 10 % abweichen.</p>

**Haftungsbegrenzung**

Hiermit wird jegliche Verpflichtung aus dem Vertrag vom Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber insgesamt begrenzt auf die maximale Höhe des geschuldeten Honorars. Diese Begrenzung gilt für jede Art von Schaden, aus welchem Rechtsgrund auch immer eine allfällige Verpflichtung des Auftragnehmers beruhen mag und unbesehen davon, ob der Schaden durch den Auftragnehmer oder eine Hilfsperson von ihm verursacht worden ist. Die in der vorliegenden Bewertung formulierten Vorbehalte, Bedingungen und Verpflichtungen gelten ohne Widerspruch innert 30 Tagen nach Ablieferung der Bewertung als genehmigt.

## Lageklassentabelle Wohnen

## Einstufung nach Planungsmassnahme

## Hauptkriterien

<b>A Standort</b>	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	<b>2.00</b>
Einzelbaute Kleindorf abgelegen	Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf									
Dorf, kleine Ortschaft		Dorfrand	Haupt- strasse	Zentrum, Dorfkern							2.00
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Haupt- strassen	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussen- quartier	Innenstadt				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussen- quartier	Stadt- quartier	Innenstadt	Geschäfts- zentrum	
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment				
<b>B Nutzung</b>	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	<b>4.50</b>
Bauzone Zonenkoform	Ausserhalb Bauzonen	Wohnnutzung in wertmindernden Zonen		Zonenkonforme Wohnnutzung		Wohnnutzung in wertsteigernden Zonen					4.00
Bauliches Nutzungsmaass	Schlechte Ausn.	Tiefe Ausn. AZ 0.2-0.4	Geringe A. AZ 0.4-0.6	Mittlere A. AZ 0.6-0.8	Hohe Ausn. AZ 0.8-1.0	Sehr hohe Ausnutzung AZ höher als 1.0					5.00
<b>C Lage</b>	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	<b>4.00</b>
Attraktivität, Wohnlage	Ungeeignet	Schlechte Lage	Unattraktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Ausgezeichnete Prestigelage exklusive Villenviertel				4.00
Schulen Einkauf Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden		In mittlerer Entfernung		Gute Angebote in kurzer Entfernung		Alle Angebote in direkter Nähe				4.00
Konfliktfaktoren Immissionen Umfeld	Starke Immissionen konfliktives Umfeld		Mittlere bis schwache Immissionen mittlere bis geringe Konfliktpotenziale			Keine Immissionen konfliktfrei, umfeldkonform					4.00
<b>D Erschliessung</b>	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	<b>4.25</b>
Erreichbarkeit Zufahrt Zugang	keine Zufahrt	Schlecht, Privatweg	Eingeschränkte Zufahrt unbefestigte Strasse/Weg		Gute Zufahrt, öffentliche Strasse und Trottoir direkt bis Grundstück						5.00
Öffentlicher Verkehr	Keine Ver- bindungen	Schlechte Frequenzen	Tiefe Frq. Grosse Entf.	Mittlere Frq. Mittlere Entfernung	Mehrere öV-Angebote gute Frq. In kurzer Entf.		Ausgezeichnete öV- Knotenpunkte in Stadtzentren				3.50
<b>E Markt</b>	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	<b>4.00</b>
Verkäuflichkeit	keine Nachfrage	Geringe Nachfrage		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt			4.00
<b>F Regionenzuteilung</b>	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	<b>1.50</b>
Qualitätsindikator	rural (ländlich)	rural (ländlich)	rural (ländlich)	rural gemischt	urban gemischt	urban (städtisch)		metro- politan	metro- politan	metro- politan	1.50

**Beilagen**

---

## Auszug aus dem Grundbuch

... 2020 vor dem Kauf der 370m<sup>2</sup>

### Walkringen / 1540

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	626 Walkringen
Grundstück-Nr	1540
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 53464 43583 89
Fläche	2'108 m <sup>2</sup> (Projektmutation), AV93
Plan-Nr.	4207
Lagebezeichnung	Schafrainweg Walkringen Schafrain
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 85 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 2'023 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Keine
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 371'260	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

#### Eigentum

Alleineigentum

Land + Haus Bautreuhand AG, Zug (UID: CHE-109.084.860), 29.03.2019 034-2019/4707/0 Kauf  
Schanz 10, 6300 Zug, Schweiz

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

15.07.1912 012-1912/3850/0	(L) Oeffentliches Fusswegrecht ID.012-2003/011834 z.G. Einwohnergemeinde Walkringen
15.07.1912 012-1912/3863/0	(L) Erdseilbockaufstellungsrecht und Fahrrecht ID.012-1999/044043 z.G. LIG Walkringen 626/1098 z.G. LIG Walkringen 626/1374
29.08.1922 012-II/261	(R) Winterfahrwegrecht ID.012-1999/042969 z.L. LIG Walkringen 626/801
29.08.1922 012-II/261	(R) Winterfahrwegrecht ID.012-1999/044004 z.L. LIG Walkringen 626/1370
29.08.1922 012-II/261	(L) Erdseilbockaufstellungsrecht ID.012-1999/044044 z.G. LIG Walkringen 626/801 z.G. LIG Walkringen 626/854 z.G. LIG Walkringen 626/1370
29.08.1922 012-II/261	(L) Winterfahrwegrecht ID.012-1999/044045 z.G. LIG Walkringen 626/855
10.01.1984 012-1984/59/0	(R) Fahrwegrecht ID.012-1999/042972 z.L. LIG Walkringen 626/801
10.01.1984 012-1984/59/0	(R) Fahrwegrecht ID.012-1999/043070 z.L. LIG Walkringen 626/863
10.01.1984 012-1984/59/0	(R) Fahrwegrecht ID.012-1999/043408



10.01.1984 012-1984/59/0	z.L. LIG Walkringen 626/1096 (R) Fahrwegrecht ID.012-1999/043413
10.01.1984 012-1984/59/0	z.L. LIG Walkringen 626/1098 (R) Fahrwegrecht ID.012-1999/044006
10.01.1984 012-1984/59/0	z.L. LIG Walkringen 626/1370 (L) Fahrwegrecht ID.012-1999/044046
28.03.2011 034-2011/4438/0	z.G. LIG Walkringen 626/313 z.G. LIG Walkringen 626/801 z.G. LIG Walkringen 626/854 (L) Fuss- und Fahrwegrecht, mit Kostentragungspflicht gemäss Errichtungsbeleg ID.034-2011/002770 z.G. LIG Walkringen 626/107 z.G. LIG Walkringen 626/1398

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

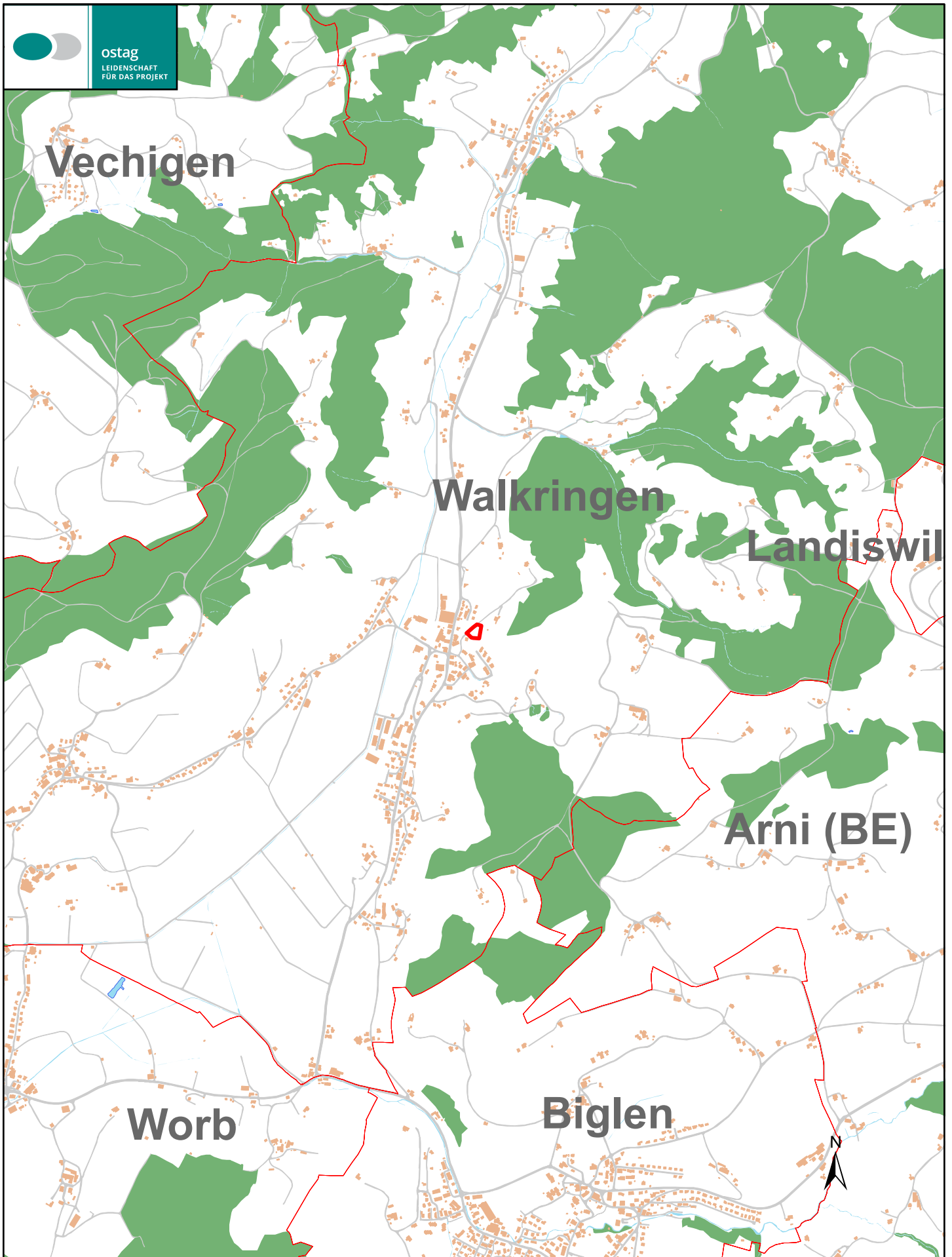
Keine

### Pfandrechte

28.03.2011 034-2011/4440/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Land + Haus Bautreuhand AG, Zug (UID: CHE-109.084.860)	29.03.2019 034-2019/4707/0
28.03.2011 034-2011/4440/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Land + Haus Bautreuhand AG, Zug (UID: CHE-109.084.860)	29.03.2019 034-2019/4707/0
29.03.2019 034-2019/4707/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 140'960.00, 3. Pfandstelle, Max. 5%, Verkäuferspandrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Sigrist Verena, 10.09.1948 Grundpfandgläubiger Friedli Therese, 13.08.1958	



ostag  
LEIDENSCHAFT  
FÜR DAS PROJEKT



## Lageplan

**RegioGIS I**  
OSTAG Ingenieure AG  
3400 Burgdorf  
Tel +41 34 420 02 80  
info@ostag-ing.ch

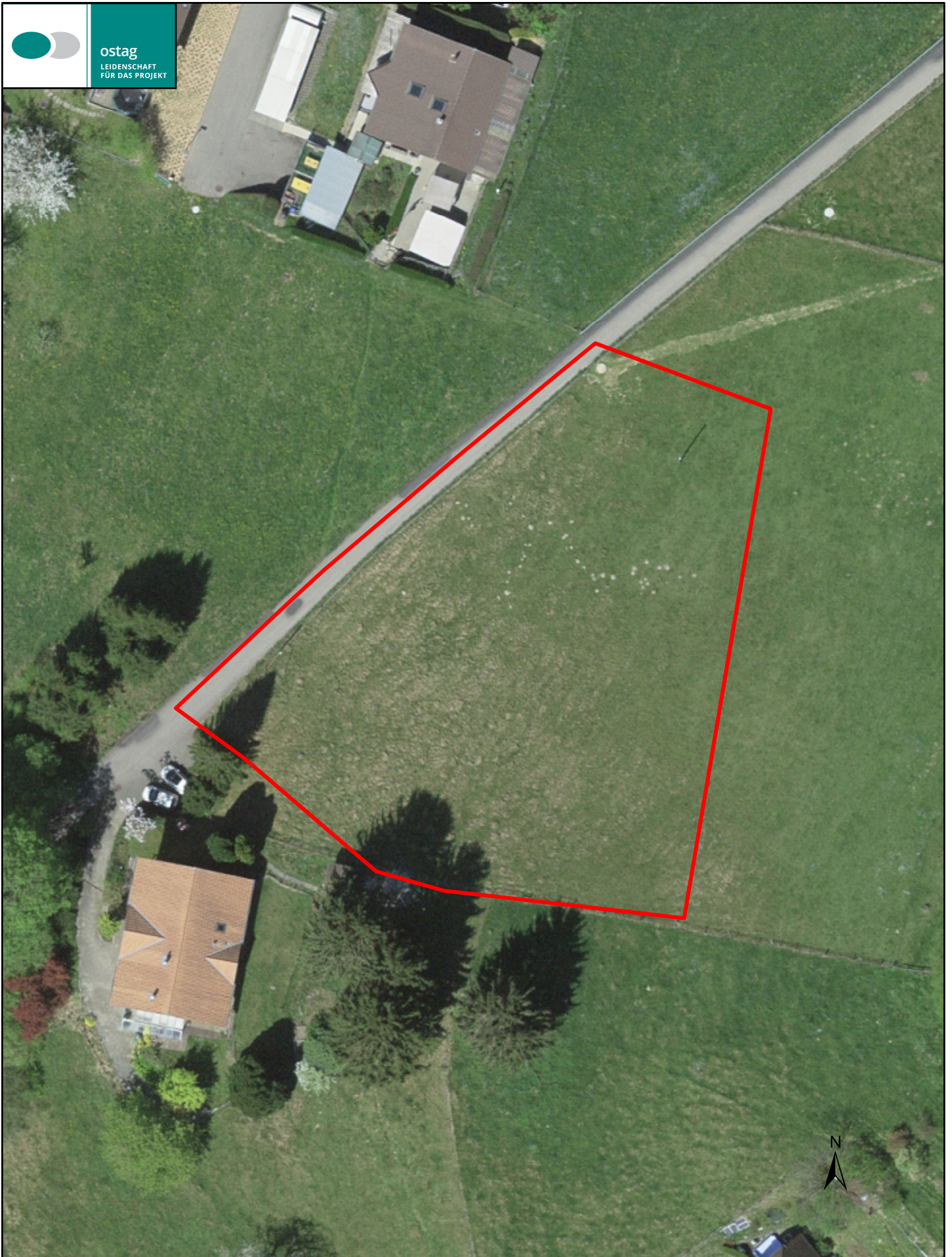
Die im Internet aufgeschalteten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Diese können nicht für öffentliche Zwecke verwendet werden.

Erstellt für Maßstab 1:20 000  
Ersteller/in BfG-Mittelland  
Erstellungsdatum 25.02.2021  
Bemerkung





ostag  
LEIDENSCHAFT  
FÜR DAS PROJEKT



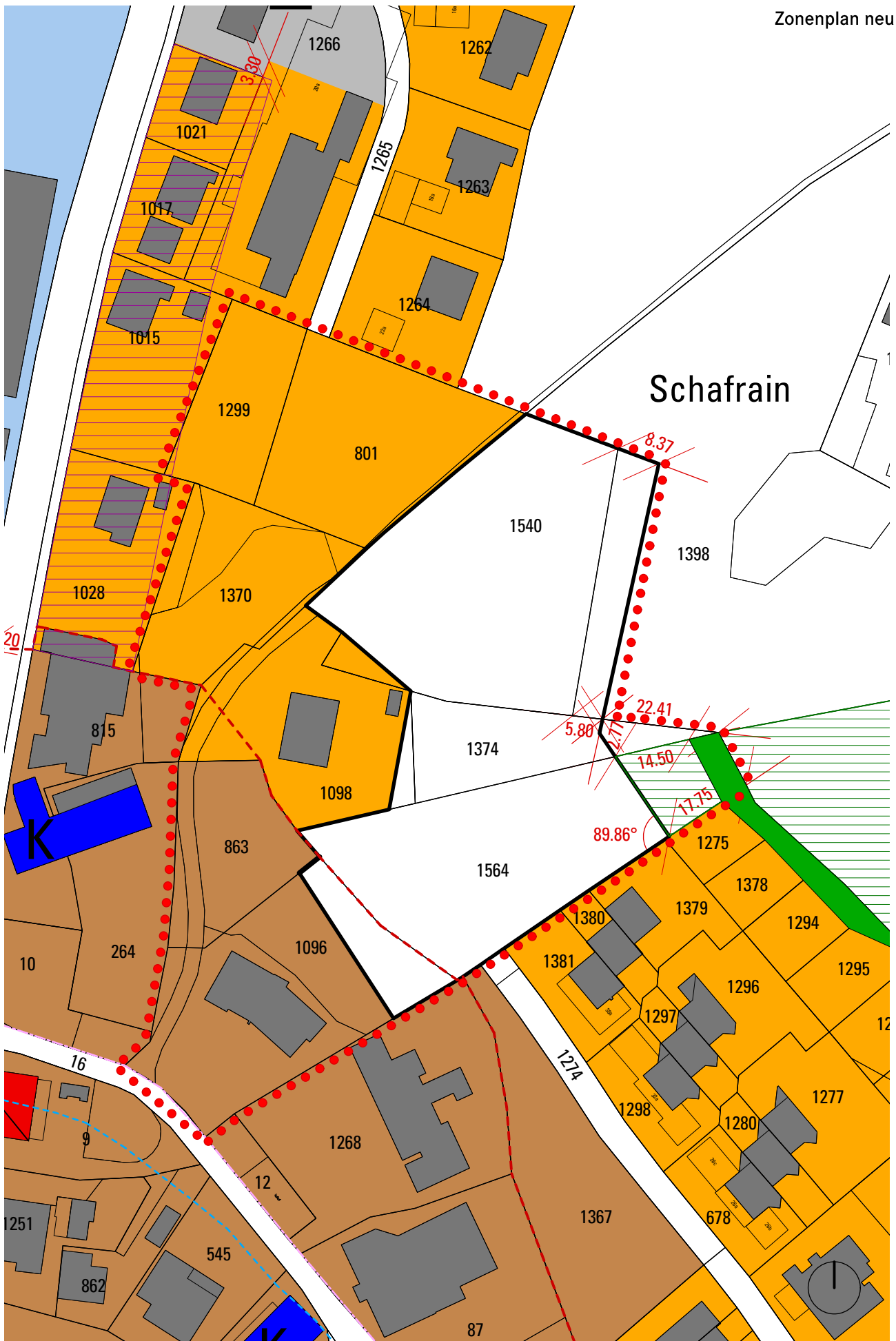
## Luftbildaufnahme

**RegioGIS I**  
OSTAG Ingenieure AG  
3400 Burgdorf  
Tel +41 34 420 02 80  
info@ostag-ing.ch

Die im Internet aufgeschalteten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Diese können nicht für öffentliche Zwecke verwendet werden.






Erstellt für Maßstab 1:500  
Ersteller/in BfG-Mittelland  
Erstellungsdatum 25.02.2021  
Bemerkung













## Legende Zonenplan Siedlung und Landschaft













	Wirkungsbereich der Änderung
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	W3 Wohnzone, 3 Geschosse
	UeO Ueberbauungsordnungen
	1 Friedbergstrasse Walkringen
	2 Hofmatte Bigenthal
	3 Rütihubelbad
	4 <b>Schafraim</b>
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	a Dorf
	M2 Mischzone, 2 Geschosse
	K Ortskernschutzzone
	A Arbeitszone
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	A Primarschule/Sportanlagen Walkringen
	B Zentrale Dinst/Wehrdienste/Magazin ect.
	C Kirche/Pfarrhaus
	D Friedhof/Aufbahungshalle
	E Parkplatz
	F Gemeindemagazin/öffentl. Schutzräume
	G Anlehrwerkstätte Friederika-Stiftung
	H Pflegeheim Sunnegg
	I Primarschule/Aussenanlagen Wikartswil
	J Primarschule/Aussenanlagen Bigenthal
	K Werkdienstmagazin Bigenthal

	GR Grünzone
	WEZV Weilerzone Vorderschwändi
	LWZ Landwirtschaftszone
	ES Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe
	Siedlungsgebiet
	<b>Bedingte Einzonung</b>

### Baubeschränkungen / Schutzgebiete

	Ortsbildschutzperimeter
	IVS national
	geschützter Einzelbaum
	Baumreihe geschützt
	Landschaftsschutzgebiet
	A Schlössli
	B Golpisberg
	C Moos
	Landschaftsschongebiet
	a Wikartswil
	b Bigenthal
	c Chüeberg
	Trockenstandort
	kommunales Feuchtgebiet
	verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

### Hinweise

	Wald
	offene Gewässer
	schützenswerter Bau gemäss Bauinventar
	erhaltenswerter Bau gemäss Bauinventar
	Bau mit Situationswert gemäss Bauinventar
	Hecke, Feld- und Ufergehölz
	Trockenstandort
	eingedolte Fliessgewässer
	Historische Verkehrswege der Schweiz IVS mit Substanz und viel Substanz
	Wanderwege
	Gemeindegrenze
	Sistierte Gebiete (Es gilt die baurechtliche Grundordnung von 2004)

## Auszug aus dem Erläuterungsbericht

### Zielsetzung / Problemstellung

Das Gebiet Schafrain soll im Rahmen eines Gesamtkonzepts erschlossen und ressourcenschonend bebaut werden. Zu diesem Zweck wurde bereits im Jahr 2014 eine Nutzungs- und Machbarkeitsstudie über den genannten Perimeter erarbeitet. Mangels interessierter Investoren für die Bebauung dieses umfangreichen Gebiets wurde die Machbarkeitsstudie jedoch bisher nicht umgesetzt und auf weitere Planungsschritte seitens der Gemeinde Walkringen verzichtet.

Nachdem in den vergangenen Jahren verschiedene individuelle Baugesuche von Grundeigentümern am Schafrain an den Anforderungen gescheitert waren, entschlossen sich einige zum Verkauf ihrer Grundstücke an einen Investor, welcher eine gesamtheitliche Überbauung des Gebiets Schafrain zu realisieren beabsichtigt. Nach einer ersten Sichtung des Geländes kam dieser zum Schluss, dass in einer ersten Phase das Bauprojekt auf ein dem Standort angemessenes Mass reduziert werden müsste, um nicht mit einer zu grossen Überbauung das Quartier zu ersticken und die Erschliessung zu überlasten. Aus diesem Grund beschränkte der Investor sein Planungsgebiet erheblich, erwarb lediglich die Parzellen Nr. 1540, 1374 und 1564 sowie - zwecks Arrondierung des Baugrundstücks - kleinere Teile der Parzellen Nrn. 1096 und 1398 und liess durch ein Architekturbüro ein Vorprojekt erarbeiten. Dieses Vorprojekt wird in einer Überbauungsordnung (UeO) umgesetzt.

Die vorliegende Zonenplanänderung überführt den genannten Perimeter in die UeO Schafrain. Für die weiteren Parzellen, die in der Ortsplanungsrevision 2014 sistiert wurden, wird die Sistierung aufgehoben. Diese Parzellen sind entweder bebaut und die Grundeigentümer hegen keine konkreten Aus- oder Neubauabsichten (Parzellen Nrn. 1096 und 1098), liegen im weniger steilen Gelände und können problemlos über den Schafrain oder die Unterdorfstrasse erschlossen werden.

Zwecks Schaffung eines sinnvoll überbaubaren Grundstückes wird am Ostrand der Parzelle Nr. 1540 ein Streifen von knapp 359 m<sup>2</sup> ab Parzelle Nr. 1398 (Landwirtschaftszone) dem Baubereich zugeschlagen. Im Gegenzug wird von den beiden Parzellen Nrn. 1374 und 1564 (Bauzone W2) am Ostrand ein Spickel von ebenfalls knapp 359 m<sup>2</sup> in Landwirtschaftsland ausgezont. Es erfolgt somit ein 1:1 Bauzonenabtausch. Da es sich um eine Einzonung von Kulturland handelt, kommen Art. 8a BauG und Art. 11b Abs. 3 BauV zum Tragen (nächstes Kapitel)



Obwohl es sich bei der Anpassung des Zonenplans um einen 1:1-Landabtausch handelt, müssen für die Beanspruchung der 359 m<sup>2</sup> Kulturland die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sein:

a) Standortnachweis

Es handelt sich um die Anpassung der Bauzone aufgrund des Projektes. Die steile Hanglage verbunden mit dem Anspruch einer leicht verdichteten Bebauung führt sinnvollerweise zu einer Terrassenbebauung. Die projektierten Gebäude auf Parzelle Nr. 1540 benötigen für eine sinnvolle Anordnung der obersten Stufe ein Verschieben der Bauzonengrenze. Ohne diese Verschiebung der Bauzonengrenze müsste auf die oberste Stufe verzichtet werden, was wiederum einer Verdichtung entgegen stehen würde.

b) Optimale Nutzung

Da die Einzonung der Arrondierung des UeO-Perimeters dient, gilt auch für die betroffenen 359 m<sup>2</sup> die Mindestdichte von 1.0 GFZo (selbstverständlich gerechnet über den gesamten UeO-Perimeter). Die Mindestdichte wird in den UeO-Vorschriften verankert.

Alternativen wurden insofern gesucht, als eine andere Anordnung der Bebauung ohne die Verschiebung der Bauzonengrenze geprüft wurde. Die Topografie, die Erschliessung sowie die unregelmässige Form der Bauzonen-Grundstücke lassen keine sinnvollere Bebauung zu. Die Projektentwickler und die Gemeinde kommen daher zum Schluss, dass die Einzonung von 359 m<sup>2</sup> Kulturland im Hinblick auf eine dichte, sinnvolle Bebauung des Areals möglich sein soll. Dies nicht zuletzt, weil eine gleich grosse Fläche (die ebenfalls Kulturlandqualität aufweist) von der Bauzone in die Landwirtschaftszone entlassen wird.



# Überbauungsplan, Situation



Ebene 5



Ebene 6





Ebene 8

