

## Mehrfamilienhaus mit Umbau-/Ersatzneubaupotential

### Objekt

Mehrfamilienhaus mit Garage, Schopf und Camper-Unterstand  
Riedgasse 4, 4912 Aarwangen, Parzelle 402



**Verkaufspreis CHF 1'300'000.00**

**Verkäufer i.A. der Eigentümerin**

haldimann + schärer ag, Philipp Schärer, Langenthalstrasse 78, 4912 Aarwangen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
	2.1 Grundbuch	4
	2.2 Behördliche Angaben	4
<b>3.</b>	<b>Lage</b>	<b>5-9</b>
	3.1 Makrolage	5
	3.2 Mikrolage	6
	3.3 Dienstleistungen, Versorgung	7
	3.4 Sport und Erholung	8
	3.5 Bildung	9
	3.6 Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft	9
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der Parzelle und des Gebäudes</b>	<b>10-12</b>
	4.1 Allgemeines	10-11
	4.2 Baukonstruktion	12
	4.3 Baulicher Zustand	12
	4.4 Potential	12
<b>5.</b>	<b>Diverses/Besichtigung</b>	<b>13</b>
	5.1 Vorbehalt	13
	5.2 Diverses	13
	5.3 Quellenangaben	13
	5.4 Qualifikation des Vermarkters	13
	5.5 Besichtigung	13
<b>6.</b>	<b>Beilagen</b>	<b>14-30</b>
	6.1 Drohnenaufnahmen	14-15
	6.2 Aussenaufnahmen	16
	6.3 Innenaufnahmen	17-19
	6.4 Situationsplan	20
	6.5 Grundbuchauszug	21-23
	6.6 Katasterauszug	24-30

## 1. Zusammenfassung

Ein ideales Objekt für Aufstockungen (1 Geschoss), Renovationen, Umbauten oder allenfalls für einen Ersatzneubau mit Nutzungsreserven im östlichen Parzellenbereich. Wohn-, Büro oder Gewerbenutzung sind möglich. Die Parzelle liegt zentral im Dorfkern aber nicht an der Hauptstrasse. Der Bahnhof, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kitas etc. sind zu Fuss erreichbar. Das Naherholungsgebiet Wald und die Aare sind aber nur 5-20 Minuten zu Fuss entfernt. Das Grundstück ist durch eine asphaltierte Gemeindestrasse direkt mit Trottoir erschlossen. Das Grundstück weist eine West/Ost-Orientierung auf und ist ein schmales, liegendes Rechteck. Die Zone Mischkern kennt keine Ausnutzungs- oder Geschossflächenziffervorschriften. Da keine Ausnutzungs- resp. Geschossflächenziffer reglementarisch vorhanden sind, ist eine Vergrösserung des Volumens um ein Geschoss möglich. Zudem könnte im Osten der Parzelle ein neues Gebäude mit drei Wohnungen zusätzlich gebaut werden. Somit sind wertrelevante Nutzungsreserven vorhanden. Die Grundsubstanz ist im Zustand genügend. Die Gebäudehülle weist diversen Unterhaltsstau auf und ist in die Jahre gekommen. Die Installationen und der Innenausbau sind grösstenteils bis auf die Heizungs- und Warmwasserbereitung demodiert und/oder zu einem grossen Teil entwertet jedoch gebrauchstauglich. Die nächste grosszyklische Gesamtsanierung, inkl. energetischer Sanierung, liegt an.

### Facts:

- Autobahnanschluss A1 in nur 7 Fahrminuten in Niederbipp
- ländlich gelegen und trotzdem in 5 Minuten in der Stadtmitte Langenthal
- Bahnhof in 1 Minute zu Fuss erreichbar
- ÖV: gute Bahn Anbindung via Langenthal nach Bern und Zürich und in Richtung Oensingen nach Solothurn und Olten
- Einkaufsläden, Restaurants, Schulen, Kinderbetreuungen in nächster Fussnähe
- 2 Gebäudeteile. Alter Gebäudeteil 1898, neuer Gebäudeteil 1984, Garage 1977, Unterstand 2010
- Sanierungen: 1984 teilweise Holzfensterersatz, 1984 Metallöltank 6400lt, 2015 neue Ölheizung, 2016 Wärmepumpenboiler 500lt. Diverse Sanierungen im Ausbau, welche aber teilweise mittlerweile wieder demodiert oder abgeschrieben sind.
- Wohnhaus mit 6 Wohnungen:  
Alter Gebäudeteil: 2x 4 Zimmerwohnung, ein Zimmer mit Etagedusche.  
Neuer Gebäudeteil: 1x 3.5 Zimmerwohnung, 1x 4 Zimmerwohnung, 1x 2 Zimmerwohnung mit Etagedusche. 2 Einzelgaragen, ein Velo-/Gartenschopf, ein Camperunterstand sowie 5 Parkplätze sind vorhanden
- kleiner Garten mit wenig Unterhalt
- Ideal für Wohn-, Büro oder Gewerbenutzung
- Ortsbildschutzzone, kein Eintrag in Baugruppe, kein Bauinventareintrag, Zone MK (Mischzone Kern) 3-geschossig, kein belasteter Standort, keine Naturgefahren
- Das Haus befindet sich in einem bewohnbaren jedoch demodierten Zustand.
- Momentan sind alle Mietwohnungen vermietet – kein Leerstand!  
Die 4-Zimmerwohnung der Eigentümerin kann zusätzlich vermietet werden.
- Mietertrag heute mit zusätzlicher Wohnung Eigentümerin (1'425CHF/Mte), 1 Camperunterstand, 1 Schopf, 3 Aussenparkplätze: ca. CHF 58'700.00
- Möglicher Mietertrag nach Sofortmassnahmen von CHF 190'000 = CHF 76'190.00.
- Nutzungsreserven für ein Gebäude mit drei Kleinwohnungen und eine Aufstockung um 1 Geschoss vorhanden
- denkbare Nutzung/Umnutzungen: Mietwohnungen, vermietbare Handwerkerzimmer, Wohngemeinschaften für Junge und Senioren, Generationenhaus, Alterswohnungen, Gewerbe

**Verkaufspreis Mehrfamilienhaus, Riedgasse 4, 4912 Aarwangen**  
**CHF 1'300'000.00**

## 2. Grundlagen

### 2.1 Grundbuch

Grundbuchamt Emmental-Oberaargau, Grundbuch-Auszug Aarwangen 402

Adresse	Riedgasse 4, 4912 Aarwangen
Grundstücksfläche	845 m <sup>2</sup>
Gartenanlage	601 m <sup>2</sup>
Gebäude	177 m <sup>2</sup> Wohnhaus, Riedgasse 4 25 m <sup>2</sup> Garage, Riedgasse 4a
Anmerkungen	Mehrwert-Revers
Vormerkungen	keine
Dienstbarkeiten	siehe Beilage Grundbuchauszug. Rechte: Fusswegrechte, Näherbaurechte, Baubeschränkung Lasten: Kellerdohlenrecht, Näherbaurecht, Nutzniessung (die Nutzniessung wird bei einem Verkauf gelöscht!)

### 2.2 Behördliche Angaben

Zone MK (Mischzone Kern)

*Wohnen, stille bis mässig störende Gewerbe, Gastgewerbe, Verkaufsgeschäfte bis 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Dienstleistungen (Mässig störende Gewerbe, wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.)*

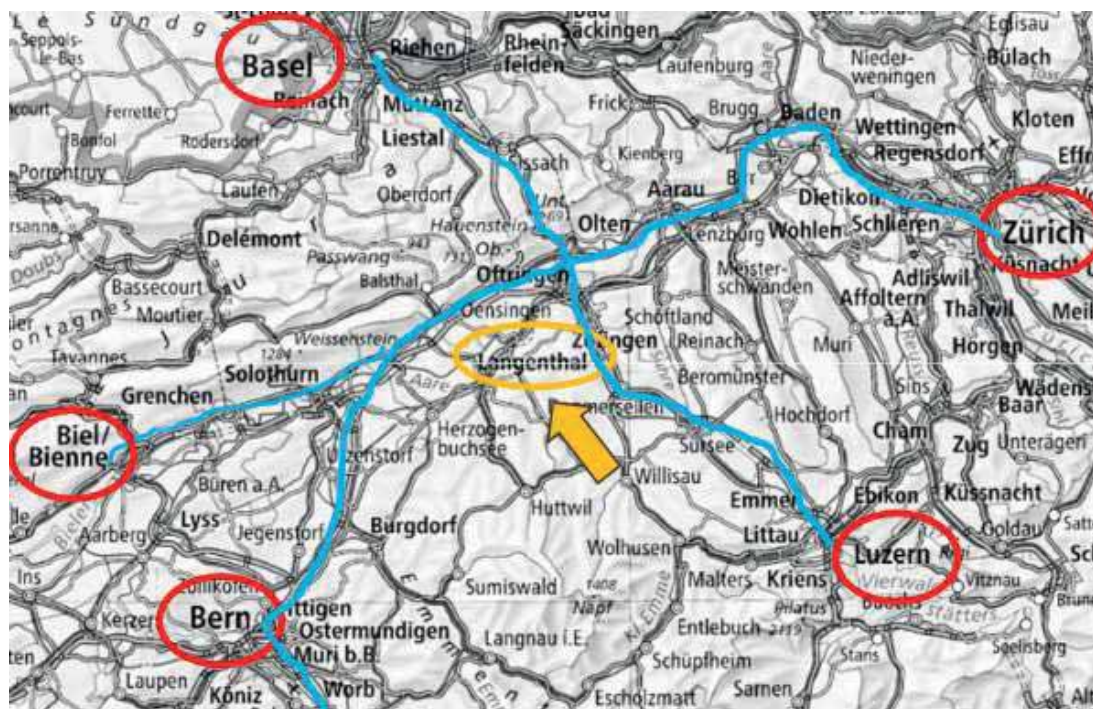
Geschossigkeit	3
Kleiner Grenzabstand	3.50m
Grosser Grenzabstand	10.00m
Gebäudehöhe	10.00
Gebäuelänge	40.0 m
Ausnützungsziffer	keine
Lärmempfindlichkeitsstufe	3
Bauinventar	kein Eintrag
Baugruppeneintrag	Nein
Kataster Altlasten	kein Eintrag
Ortsbildschutzgebiet	Ja
Strassenabstand	3.60m ab Strassenkante
Naturgefahren	keine

### 3. Lage

#### 3.1 Makrolage

Unsere Gemeinde liegt mitten im schweizerischen Mittelland. Mit dem Schloss, der Aare und den verschiedenen Naherholungsgebieten, fasziniert Aarwangen mit ländlichem und familiärem Charme und zeichnet sich durch die zentrale Lage mit den guten Verkehrsverbindungen aus. Die Gemeinde ist im Halb-, resp. Stundentakt mit der Regionalbahn "Aare Seeland Mobil AG" erschlossen. Man erreicht mit der Regionalbahn innert 8 Minuten die SBB Station Langenthal und in 15 Minuten die SBB Station Oensingen. Die Städte Bern, Basel und Zürich sind alle innerhalb einer Stunde erreichbar. Der 6 km entfernte Autobahnanschluss der A1 in Niederbipp verbindet die Gemeinde auch mit allen Schnellstrassen.

Langenthal liegt an der SBB-Bahnstrecke Olten–Bern und hat halbstündliche Verbindungen nach Bern und Zürich. Auf der SBB Bahnstrecke verkehren die S23 nach Baden und die S29 nach Turgi. Zudem ist der Bahnhof Langenthal der Endpunkt der Linien S6 und S7 der S-Bahn Luzern. Weitere Regionalzug- und Busverbindungen sind in die Richtungen Huttwil, Melchnau, Roggwil, Murgenthal und Herzogenbuchsee vorhanden; Zürich, Basel und Luzern sind in ca. 50 Minuten und Bern in ca. 40 Minuten erreichbar. Mit dem Auto ist das Autobahnkreuz Egerkingen/Oensingen der A1 und A2 in 10 Minuten erreichbar.



Quelle: <https://map.geo.admin.ch>



Quelle: fotoservice-schoeni.ch

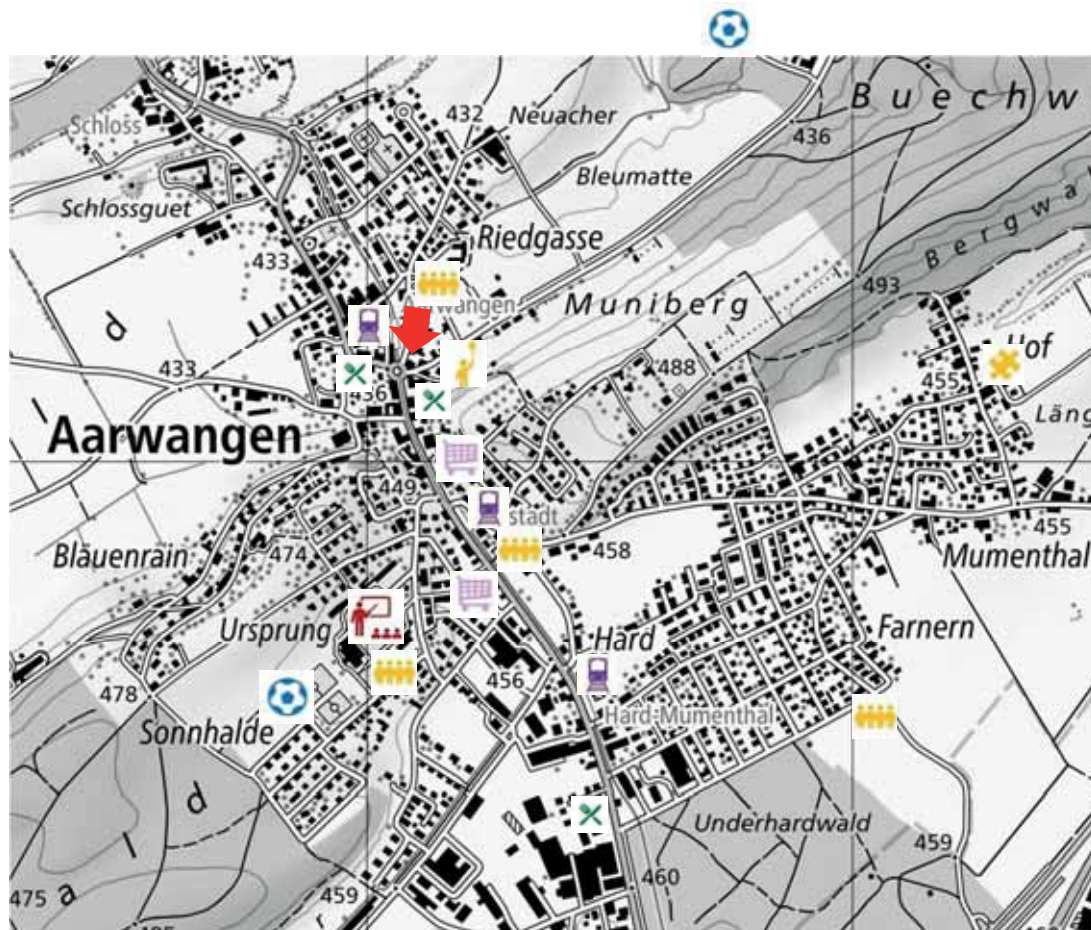










Quelle: H-und.ch

### 3.2 Mikrolage

Die Parzelle liegt im Zentrum von Aarwangen. Wenige Schritte vom Haus entfernt kann die Haltestelle des Regionalzuges nach Langenthal und Niederbipp/Oensingen/Solothurn erreicht werden. Die Schulen, Kindergärten, Einkaufsgeschäfte und auch das Naherholungsgebiet Wald, der Fluss Aare sowie diverse Sport- und Freizeitangebote sind in wenigen Geh- oder Fahrradminuten erreichbar.

Rund 40 Dorfvereine decken verschiedene Freizeitansprüche der Dorfbewohner ab und legen grossen Wert auf die Jugendförderung. Neben dem Hallenbad stehen sehr gute Sportanlagen für die Betätigung zur Verfügung.



	Restaurant	Wilder Mann Tierlihuus Brauerei Tyrol		Einkaufen	Voi Denner Landi Coop Pronto
	Schule	Schulhaus Sonnhalde		ÖV	Bahnhof
	Kindergarten	Riedgasse Sonnhalde Vorstadt Waldweg		Spielgruppe	Sunneschyn Sternschnuppe Wurzelzweg
	Kita	Beerihuus Kitamu GmbH		Sport	Hallenbad Aare

### 3.3 Dienstleistungen, Versorgung



Zum wilden Mann

Quelle: wildmaa.ch



Restaurant Brauerei

Quelle: Philipp Schärer



Voi

Quelle: Internet



Denner

Quelle: Philipp Schärer



Bäckerei

Quelle: Philipp Schärer



Käserei

Quelle: Philipp Schärer

Restaurant Tyrol

kein Foto

Tankstelleshop Pronto

kein Foto



Gruppenpraxis Krieger & Stäger  
Aarepraxis  
Aarsana Gruppenpraxis

Zahnarzt

Zahnarztpraxis Aarwangen  
Affolter Lorenz

### 3.4 Sport und Erholung

Rund 40 Dorfvereine decken verschiedene Freizeitansprüche der Dorfbewohner ab und legen grossen Wert auf die Jugendförderung. Neben dem Hallenbad stehen sehr gute Sportanlagen für die Betätigung zur Verfügung. Zur Erholung und zum Sport treiben in der Natur bietet die Aare, der Wald und viele Wege zum Wandern, Biken und Schwimmen ein.



Schwimmbad Aarwangen

Quelle: aarwangen.ch



Schloss Aarwangen / Fluss Aare

Quelle: aarwangen.ch



Wandern

Quelle: outdooraktive.ch



Biken

Quelle: Outdooraktive.com



Tennis

Quelle: gotcourts.ch



Turnverein

Quelle: tvaarwangen.ch



Fussballclub

Quelle: facebook.com



### 3.5 Bildung

Aarwangen führt vier Kindergärten, 22 Primar- und Sekundarschulklassen und ein Tagesschulangebot. Die durch Vereine geführte Kindertagesstätte und Spielgruppen runden das Angebot für die Jüngsten ab. Die Stadt Langenthal gewährleistet den Anschluss an weitergehende Berufs- und Mittelschulen.



Schulhaus

Quelle: aarwangen.ch



Quelle: baunetzwissen.de



Spielgruppe Sternschnuppe

Quelle: spielgruppe-aarwangen.ch



Waldspielgruppe Wurzelzwerg

Quelle: Spielgruppe-aarwangen.ch

### 3.6 Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft

Über 80 Klein- und Mittelbetriebe sowie Einzelunternehmen hier ansässig. Ein Altersheim sowie eine Arzt- und Zahnarztpraxis stellen die medizinische Versorgung sicher. Die verschiedenen Detailhandelsgeschäfte decken den täglichen Bedarf vollständig ab. Zahlreiche Landwirtschaftsbetriebe bewirtschaften die wunderbaren Wiesen und Felder von Aarwangen.

## 4. Beschreibung der Parzelle und des Gebäudes

### 4.1 Allgemeines

<b>Lage</b>	Die Parzelle 402 liegt zentral im Dorfkern aber nicht an der Hauptsstrasse. Der Bahnhof mit Zugsverbindungen nach Langenthal und Niederbipp/Oensingen ist nur wenige Schritte entfernt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kitas etc. sind zu Fuss erreichbar. Das Naherholungsgebiet Wald und die Aare sind in nur 5-20 Minuten zu Fuss erreichbar.						
<b>Parzelle</b>	Das Grundstück weist eine West/Ost Orientierung auf und ist ein schmales, liegendes Rechteck. Die Zone Mischkern kennt keine Ausnutzungs- oder Geschossflächenziffervorschriften. Da keine Ausnutzungs- resp. Geschossflächenziffer reglementarisch vorhanden sind, ist eine Vergrösserung des Volumens um ein Geschoss möglich. Zudem könnte im Osten der Parzelle ein neues Gebäude mit drei Wohnungen zusätzlich gebaut werden. Somit sind wertrelevante Nutzungsreserven vorhanden.						
<b>Erschliessung</b>	Die Liegenschaft ist durch eine asphaltierte Gemeindestrasse direkt mit Trottoir erschlossen. In der näheren Umgebung befinden sich hauptsächlich Ein- und Mehrfamilienhäuser wie auch Geschäftsliegenschaften (Dorfkern).						
<b>Nutzung</b>	Ideal für Wohn-, Büro oder Gewerbenutzung. Ein Ersatzneubau als Erneuerungsvariante in der gleichen Grundrissgrösse wie bestehend aber höher, muss mit der Baubehörde abgeklärt werden. Eine «Aushöhlung» der bestehenden Liegenschaft verbunden mit einer Aufstockung auf drei Vollgeschosse und mit einem zusätzlichen Dachgeschoss ist die Umbauvariante. Ergänzend können diese drei Varianten mit einem kleineren Neubau im Osten erweitert werden (ca. 3-4 Kleinwohnungen)						
<b>Gebäude IST</b>	<p><b>2-geschossiges Wohnhaus</b> mit zusätzlichem Kellergeschoss im neueren Gebäudeteil und einem Estrich mit einem vermieteten Zimmer.</p> <p><b>Erstellungsjahr:</b> Alter Gebäudeteil 1898, neuer Gebäudeteil 1984, Garage 1977, Unterstand 2010</p> <p><b>Sanierungen:</b> 1984 teilweise Holzfensterersatz, 1984 Metallöltank 6400lt, 2015 neue Ölheizung, 2016 Wärmepumpenboiler 500lt. Diverse Sanierungen im Ausbau, welche aber teilweise mittlerweile wieder demodiert oder abgeschrieben sind.</p> <p><b>Nettowohnfläche:</b></p> <table> <tr> <td>Nettowohnfläche älterer Gebäudeteil</td> <td>158.0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Nettowohnfläche neuerer Gebäudeteil</td> <td>176.5m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Total Nettowohnfläche</td> <td>334.5m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Nettowohnfläche älterer Gebäudeteil	158.0m <sup>2</sup>	Nettowohnfläche neuerer Gebäudeteil	176.5m <sup>2</sup>	Total Nettowohnfläche	334.5m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche älterer Gebäudeteil	158.0m <sup>2</sup>						
Nettowohnfläche neuerer Gebäudeteil	176.5m <sup>2</sup>						
Total Nettowohnfläche	334.5m <sup>2</sup>						

**Erträge IST:**

Die 4 Zimmerwohnung Obergeschoss im neueren Gebäudeteil und der Carport Camper erzielt momentan keinen Mietertrag da durch die Eigentümerin selbst bewohnt.

Der momentane jährliche Mietertrag der gesamten Liegenschaft liegt bei CHF 41'520.00.

**Erträge nach Sofortmassnahmen:**

Der nachhaltige, jährliche Mietertrag der gesamten Liegenschaft wird durch den Vermarkter/Bewerter P. Schärer der haldimann + schärer ag auf CHF 76'190.00 geschätzt. Der ältere Gebäudeteil auf CHF 32'880.00 und der neuere Gebäudeteil auf CHF 43'310.00. Um diesen Ertrag erzielen zu können, sind beim älteren Gebäudeteil CHF 76'000.00 Sofortmassnahmen und beim neueren Gebäudeteil CHF 116'000.00 Sofortmassnahmen nötig.

<b>Geschosse IST</b>	1 Untergeschoss, 1 Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 1 Dachgeschoss
<b>Raumprogramm</b>	5 Wohnungen und ein Zimmer, Etagedusche im Dachgeschoss
<b>Untergeschoss</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waschraum</li> <li>• Kellerräume mit Abteile für jede Wohnung</li> <li>• Kellerraum</li> <li>• Technikraum</li> </ul>
<b>Neuerer Gebäudeteil:</b>	
<b>Erdgeschoss</b>	• 3.5-Zimmerwohnung mit 55.5m <sup>2</sup> Nettowohnfläche (Miete Netto IST: 870.00CHF/Mte)
<b>Ober-/Dachgeschoss</b>	• 4-Zimmer Duplexwohnung mit 85.5m <sup>2</sup> Nettowohnfläche (Miete Netto IST: Heute im Eigenbedarf der Eigentümerin)
<b>Dachgeschoss</b>	• 2-Zimmerwohnung mit 33.5m <sup>2</sup> Nettowohnfläche. Dusche auf Etage zusammen mit Zimmervermietung (Miete Netto IST: 500.00CHF/Mte)
<b>Älterer Gebäudeteil:</b>	
<b>Erdgeschoss</b>	• 4-Zimmerwohnung mit 71.8m <sup>2</sup> Nettowohnfläche (Miete Netto IST: 920.00CHF/Mte)
<b>Obergeschoss</b>	• 4-Zimmerwohnung mit 69.2m <sup>2</sup> Nettowohnfläche (Miete Netto IST: 870.00CHF/Mte)
<b>Dachgeschoss</b>	• Zimmer mit ca. 17m <sup>2</sup> Nettowohnfläche Dusche auf Etage zusammen mit 2-Zimmerwohnung (Miete Netto IST: 300.00CHF/Mte)

## 4.2 Baukonstruktion

Das Haus ist im älteren Gebäudeteil in Mischbauweise erstellt (Riegholzbau).  
Der neuere Gebäudeteil ist in Massivbauweise erstellt.  
Das gesamte Gebäude ist an den Fassaden mit Eternitschindeln belegt.  
Eine genaue Analyse der Baukonstruktionen wurde nicht durchgeführt.

## 4.3 Baulicher Zustand

Die Grundsubstanz ist im Zustand genügend. Die Gebäudehülle weist diversen Unterhaltsstau auf und ist in die Jahre gekommen. Die Installationen und der Innenausbau sind grösstenteils bis auf die Heizungs- und Warmwasseraufbereitung demodiert und zu einem grossen Teil entwertet jedoch gebrauchstauglich. Die nächste grosszyklische Gesamtanierung, inkl. energetischer Sanierung, liegt an.

## 4.4 Potential

Die Liegenschaft bietet durch die Möglichkeit zur Aufstockung um ein Geschoss und mit der Möglichkeit eines Neubaus im Osten mit ca. 3-4 Kleinwohnungen, viel Potential zum Umbauen, Aufstocken, neu bauen, sanieren und ev. auch für einen Ersatzneubau.

Natürlich kann die Liegenschaft auch so belassen werden und mit Sanierungen und Renovationen in die heutige Zeit transferiert werden, so dass weiterhin günstiger Wohnraum angeboten und gleichzeitig mehr Ertrag erzielt werden kann. Die Lage der Liegenschaft ist durch die zentrale Lage sehr gut; es ist kein Auto notwendig. Neben der klassischen Wohnnutzung sind auch vermietbare Handwerkerzimmer oder Alterswohnungen, das Altersheim Lebensart ist nur 180m entfernt, mit einer Umnutzung resp. einem Umbau denkbar.

## 5. Diverses

### 5.1 Vorbehalt

Die bestehende Bausubstanz muss bei der Besichtigung durch den Interessent selbst bewertet werden. Der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen wurde für diese Verkaufsdokumentation nicht beurteilt. Es wird angenommen, dass sie dem normalen Gebrauch entsprechen. Es erfolgten keine statische Berechnungen von tragenden Bauteilen. Für verdeckte Baumängel oder Bauschäden, die ohne Aufschluss nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen. Es kann dem Interessent keine Schadstoffuntersuchung zur Verfügung gestellt oder Informationen dazu abgegeben werden. Dem Inhalt der aktuellen Brandvorschriften wurde ebenfalls in der Dokumentation nicht Rechnung getragen. Die Dokumentation entfaltet keine rechtsverbindliche Wirkung.

### 5.2 Diverses

Die Volumengaben wurden gemäss Angaben der Gebäudeversicherung verwendet. Für die Flächenangabe der Wohnung wurden durch den Vermarkter grobe Massnahmen bei der Besichtigung erstellt und verwendet.

### 5.3 Quellenangaben

- [www.fpre.ch](http://www.fpre.ch)
- [www.google.ch](http://www.google.ch)
- <https://map.geo.admin.ch/>
- [www.aarwangen.ch](http://www.aarwangen.ch)
- [www.siv.ch](http://www.siv.ch)
- [www.wikipedia.ch](http://www.wikipedia.ch)
- <https://maps.google.ch>
- [www.regiogis.ch](http://www.regiogis.ch)
- [www.sbb.ch](http://www.sbb.ch)
- [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch)

### 5.4 Qualifikation des Vermarkters

- dipl. Architekt FH, Fachhochschule Burgdorf
- SIA Mitglied (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein)
- Immobilienbewerter CAS, Berner Fachhochschule
- NDK Bau+Energie, Fachhochschule Luzern
- Strategische Bauerneuerung CAS, Fachhochschule Luzern
- Mitglied SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband)

## 5.5 Besichtigungen

Bei Interesse zeigen wir Ihnen gerne persönlich und unverbindlich die Liegenschaft. Um einen Besichtigungstermin vereinbaren zu können, dürfen Sie sich gerne an Philipp Schärer wenden.

Ich freue mich, Sie kennen zu lernen und Ihnen diese Liegenschaft mit sehr viel Potential, an zentraler Lage in Aarwangen, vorstellen zu dürfen.

Freundliche Grüsse



Philipp Schärer, Dipl. Architekt FH/SIA, Immobilienvermittler

IMMO  
DENK  
TUR

## 6. Beilagen

### 6.1 Drohnenaufnahmen





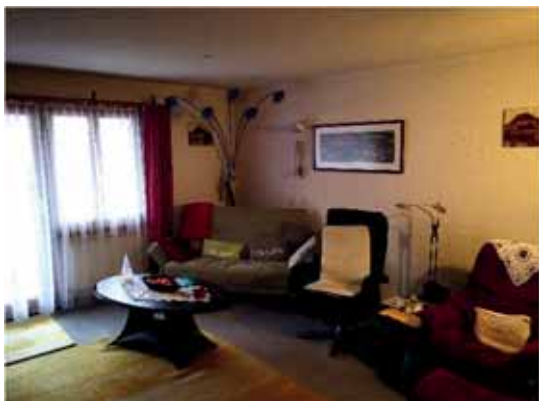
## 6.2 Aussenaufnahmen





### 6.3 Innenaufnahmen

Wohnung 1 | 4-Zimmerwohnung Obergeschoss neuerer Wohnteil



Wohnung 2 | 2-Zimmerwohnung Dachgeschoss neuerer Wohnteil



Wohnung 3 | 3.5-Zimmerwohnung OG neuerer Wohnteil



Wohnung 4 | 4-Zimmerwohnung Erdgeschoss älterer Wohnteil





## 6.5 Grundbuchauszug

Grundbuchamt Emmental-Oberaargau

Seite 1 von 3

### Grundbuch-Auszug

#### Liegenschaft Aarwangen / 402

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 321 Aarwangen  
Grundstück-Nr.: 402  
E-GRID: CH 29464 85635 42  
Adresse\*: Dorf  
Aarwangen  
Plan-Nr.\*: 3452  
Fläche: 845 m2, AV93  
Bodenbedeckung\*: Übrige befestigte Fläche, 601 m2  
Gebäude\*: Wohnhaus, 177 m2  
Riedgasse 4, 4912 Aarwangen  
Garage, 67 m2  
Riedgasse 4a, 4912 Aarwangen  
Gebäude/Bauten (Einzelobjekt), 25 m2  
Riedgasse 4b, 4912 Aarwangen

Dominierte Grundstücke:

AV Bemerkungen:

Ämtlicher Wert\*:

CHF 510'200.00, gültig ab Steuerjahr 2020

Ertragswert gem. BGGB\*:

Bemerkungen\*:

Altgrundstücke\*:

#### Eigentum:

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft

Frank Beat, 20.06.1970

25.02.1993 002-1993/344/0 Schenkung

Frank-Bigatton Rudolf, 28.10.1964

25.02.1993 002-1993/344/0 Schenkung

Burgener Marianne, 25.09.1963

25.02.1993 002-1993/344/0 Schenkung

18.06.2014 033-2014/4493/0 Namensänderung

#### Anmerkungen:

26.07.1973 002-VA 1490

Mehrwert-Revers ID.027-2000/006988

#### Dienstbarkeiten:

11.11.1906 002-23/609 L Kellerdohlerrecht ID.027-1998/012528  
z.G. LIG Aarwangen/1113  
02.11.1909 002-25/438 R Fusswegrecht ID.027-1998/013598  
z.L. LIG Aarwangen/1313  
02.11.1909 002-25/438 R Fusswegrecht ID.027-1998/015183  
z.L. LIG Aarwangen/984  
z.L. LIG Aarwangen/1113  
z.L. LIG Aarwangen/2501  
24.08.1983 002-1983/1405/0 R Näherbaurecht ID.027-1998/013600  
z.L. LIG Aarwangen/1313  
24.08.1983 002-1983/1405/0 R Baubeschränkung ID.027-1998/013601  
z.L. LIG Aarwangen/1313  
09.12.1983 002-1983/2097/0 L Näherbaurecht ID.027-1998/012530  
z.G. LIG Aarwangen/1481

**Grundbuch-Auszug**

**Liegenschaft Aarwangen / 402**

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

**Dienstbarkeiten:**

09.12.1983 002-1983/2097/0	R	Näherbaurecht ID.027-1998/013767 z.L. LIG Aarwangen/1481	
25.02.1993 002-1993/344/0	L	Nutzniessung ID.027-2000/006651 z.G. Frank-Gödel Verena, 29.04.1941	23.12.2003 027- 2003/4434/0 Namensänderung

**Grundlasten:**

keine

**Vormerkungen:** (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

**Grundpfandrechte:**

28.01.1971 002-IV/9393		<b>1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 35'000.00, Max. 7%, ID.027-2000/016888, vom 30.03.1940, II/3939, Einzelpfandrecht.</b> * Grundpfandgläubiger Migros Bank AG, Zürich (UID: CHE-105.841.533)	26.07.1988 002-GW 1797
09.10.1973 002-1973/2158/0		<b>2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 50'000.00, Max. 7%, ID.027-2000/016889, vom 29.10.1971, V/126, Einzelpfandrecht.</b> * Grundpfandgläubiger Migros Bank AG, Zürich (UID: CHE-105.841.533)	26.07.1988 002-GW 1797
21.07.1978 002-1978/1862/0		<b>3. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 25'000.00, Max. 9%, ID.027-2000/016890, vom 29.01.1975, 175, Einzelpfandrecht.</b> * Grundpfandgläubiger Migros Bank AG, Zürich (UID: CHE-105.841.533)	26.07.1988 002-GW 1797
21.10.1983 002-1983/1766/0		<b>4. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 330'000.00, Max. 9%, ID.027-2000/016892, Einzelpfandrecht.</b> * Grundpfandgläubiger Migros Bank AG, Zürich (UID: CHE-105.841.533)	26.07.1988 002-GW 1797
15.02.1985 002-1985/295/0		<b>5. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 85'000.00, Max. 9%, ID.027-2000/016893, vom 21.10.1983, 1766, Einzelpfandrecht.</b> * Grundpfandgläubiger Migros Bank AG, Zürich (UID: CHE-105.841.533)	26.07.1988 002-GW 1797
15.02.1985 002-1985/295/0		<b>6. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 55'000.00, Max. 9%, ID.027-2000/016895, Einzelpfandrecht.</b> * Grundpfandgläubiger Migros Bank AG, Zürich (UID: CHE-105.841.533)	26.07.1988 002-GW 1797
30.10.1992 002-1992/2109/0		<b>7. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 20'000.00, Max. 10%, ID.027-2000/016896, Einzelpfandrecht.</b> * Grundpfandgläubiger Migros Bank AG, Zürich (UID: CHE-105.841.533)	30.10.1992 002- 1992/2109/0

**Hängige Geschäfte:**

Tagebuchgeschäfte bis 23. November 2021: keine

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Aarwangen / 402

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung:      Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

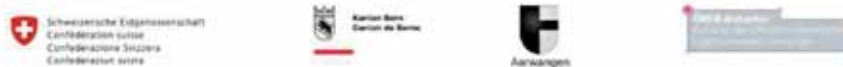
Geometergeschäfte bis 24. November 2021:      keine

3380 Wangen an der Aare, 25. November 2021/m949

Der/Die Grundbuchverwalter/in



6.6 Katasterauszug



**Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen  
Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)**



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>402</b>
E-GRID	CH294648563542
Gemeinde (BFS-Nr.)	Aarwangen (321)
Grundbuchkreis	-
Fläche	845 m <sup>2</sup>

<b>Auszugsnummer</b>	<b>898ecf86-c832-4a51-8cc0-defe97faf3b4</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	24.01.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern

**Beglaubigung**  
Gemäss EV ÖREBKV Art.3., [http://www.belix.ch/bes.be.ch/interim/text\\_of\\_law/247](http://www.belix.ch/bes.be.ch/interim/text_of_law/247)

(Stempel) (Datum) (Unterschrift)



## Übersicht ÖREB-Themen

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 402 in Aarwangen betreffen

#### Seite

- |   |  |
|---|--|
| 4 | Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung       |
| 5 | Kommunale Nutzungsplanung: Überlagernde Zonenflächen           |
| 6 | Kommunale Nutzungsplanung: Andere flächenbezogene Festlegungen |

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Baulinien Kantonstrassen  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzareale  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)  
Statische Waldgrenzen  
Kommunale Wald-Baulinien  
Regionale Wald-Baulinien  
Kantonale Wald-Baulinien  
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
Kantonale Naturschutzgebiete

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

#### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Bern ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszugs wird die Übereinstimmung des Auszuges mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Ausgaberstellung bestätigt. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter: [www.be.ch/oreb/k](http://www.be.ch/oreb/k) oder [www.cadastre.ch](http://www.cadastre.ch)

#### Grundlagendaten

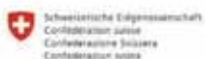
Daten der amtlichen Vermessung (Stand: 11.01.2022)

#### Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Binnendirekt, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle, Amt für Wasser und Abfall (<http://www.be.ch/awa>).

#### Hinweis Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Im Kanton Bern werden die Lärmempfindlichkeitsstufen in vielen Gemeinden ausschliesslich im Baureglement definiert und daher im ÖREB-Katasterauszug nicht explizit ausgewiesen. Für Informationen zur Lärmempfindlichkeit muss somit das im Thema kommunale



Nutzungsplanung als Rechtsvorschrift hinterlegte Baumlement konsultiert werden.

**Hinweis kommunale Nutzungsplanung**

Im Kanton Bern sind die Verkehrsflächen in den kommunalen Zonierungsplänen nicht immer explizit einer Grundnutzungszone zugewiesen (=weisse Flächen-). Bei den im ÖRS-Kataster abgebildeten Daten handelt es sich daher in diesen Bereichen um eine Beurteilung und Anwendung gemäss der bekannten Rechtsprechung.

**Hinweis Wirkungsflächen (von linien- und punktförmigen Festlegungen)**

Bei linien- und punktförmigen Festlegungen kann in der Rechtsvorschrift eine Abstandsvorschrift definiert sein, die auch eine Auswirkung auf umliegende Grundstücke haben kann. Die aus der Abstandsvorschrift resultierende Wirkungsfläche wird bei der Auswertung eines Grundstücks nicht aufgeführt. Daher ist es empfehlenswert, sich ebenfalls einen Überblick über die nahegelegenen linien- und punktförmigen Festlegungen und deren Rechtsvorschriften zu verschaffen.

## Kommunale Nutzungsplanung

### Zonenflächen der Grundnutzung



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende der betroffenen ÖREB</b>	<span style="color: red;">■</span> Mischzone Kern	845 m <sup>2</sup>	100,0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	<span style="color: blue;">■</span> Mischzone 2-geschossig		

**Vollständige Legende** [https://www.efiles.admin.ch/21101/9395/legenden/211\\_legende\\_nut\\_de.html](https://www.efiles.admin.ch/21101/9395/legenden/211_legende_nut_de.html)

**Rechtsvorschriften** **Baureglement Aarwangen**  
[https://www.efiles.admin.ch/21101/9395/baureglement\\_aarwangen.pdf](https://www.efiles.admin.ch/21101/9395/baureglement_aarwangen.pdf)

**Gesetzliche Grundlagen**  
**Baugesetz (BauG), BSG 721.0**  
[https://www.fedlex.admin.ch/affaires/721\\_0.htm](https://www.fedlex.admin.ch/affaires/721_0.htm)  
**Bauverordnung (BauV), BSG 721.1**  
[https://www.fedlex.admin.ch/affaires/721\\_1.htm](https://www.fedlex.admin.ch/affaires/721_1.htm)  
**Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), BSG 721.3**  
[https://www.fedlex.admin.ch/affaires/721\\_3.htm](https://www.fedlex.admin.ch/affaires/721_3.htm)  
**Raumplanungsgesetz (RPG), SR 700**  
<https://www.admin.ch/dok/08439/700.html>

**Weitere Informationen und Hinweise**

**Zuständige Stelle** **Gemeinde Aarwangen**  
<http://www.aarwangen.ch/>

## Kommunale Nutzungsplanung Überlagernde Zonenflächen



Legende der betroffenen ÖREB	Typ	Anteil	Anteil in %
	geringe Gefährdung	1 m <sup>2</sup>	0.1%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)  Detailerschliessung Riedgasse

Vollständige Legende [https://www.files.apps.be.ch/32101/313/legenden/321\\_legende\\_nut\\_de.html](https://www.files.apps.be.ch/32101/313/legenden/321_legende_nut_de.html)

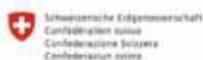
Rechtsvorschriften [Baureglement Aarwangen](https://www.files.apps.be.ch/32101/313/baureglement_aarwangen.pdf)  
[https://www.files.apps.be.ch/32101/313/baureglement\\_aarwangen.pdf](https://www.files.apps.be.ch/32101/313/baureglement_aarwangen.pdf)

Gesetzliche Grundlagen  
Baugesetz (BauG), BSG 721.0  
[https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/10/721\\_0/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/10/721_0/de)  
Bauverordnung (BauV), BSG 721.1  
[https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/10/721\\_1/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/10/721_1/de)  
Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), BSG 721.3  
[https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/10/721\\_3/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/10/721_3/de)  
Raumplanungsgesetz (RPG), SR 700  
<https://www.admin.ch/strassr/700.html>

### Weitere Informationen und Hinweise

Zuständige Stelle [Gemeinde Aarwangen](http://www.aarwangen.ch)  
<http://www.aarwangen.ch>





## Abkürzungen

**AltIV:** Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung) (SR 814.680)

**BFS-Nr.:** Amtliche Gemeindenummer

**E-GRID:** Eidgenössische Grundstücksidentifikation

**EBG:** Eisenbahngesetz (SR 742.101)

**EV ÖREBKV:** Einführungsverordnung zur eidgenössischen Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vom 18. September 2013 (BSG 215.341.4)

**GeolG:** Bundesgesetz über Geoinformation (Geoinformationsgesetz) (SR 510.62)

**GeolV:** Verordnung über Geoinformation (Geoinformationsverordnung) (SR 510.620)

**GSchG:** Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) (SR 814.20)

**GSchV:** Gewässerschutzverordnung (SR 814.201)

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**LFG:** Bundesgesetz über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz) (SR 748.0)

**LSV:** Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41)

**NSG:** Bundesgesetz über die Nationalstrassen (SR 725.11)

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Eine Beschreibung der Inhalte ist auf [www.be.ch/orebk](http://www.be.ch/orebk) zu finden.

**ÖREBKV:** Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (SR 510.622.4)

**Rechtsvorschrift:** Dokument zu einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, das zusammen mit den Geobasisdaten als Einheit die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und im gleichen Rechtsverfahren erlassen wurde.

**RPG:** Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) (SR 700)

**RPV:** Raumplanungsverordnung (SR 700.1)

**USG:** Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) (SR 814.01)

**VIL:** Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (SR 748.131.1)

**WaG:** Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz) (SR 921.0)

**Waldabstandslinien:** Waldabstandslinien werden im Kanton Bern gemäss der kantonalen Fachgesetzgebung als Wald-Baulinien bezeichnet. Sie werden im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens erlassen und können auch gemeindespezifische Bezeichnungen aufweisen (z.B. reduzierter Waldabstand).