

**Verkauf
ehemaliges Schulhaus
Scheunenberg-Ottiswil
Lyss-Strasse 1
3251 Wengi**



**Einwohnergemeinde Wengi
Gemeindeverwaltung
Frauchwilstrasse 11, 3251 Wengi
info@wengi-be.ch 032 389 14 84**

INHALT

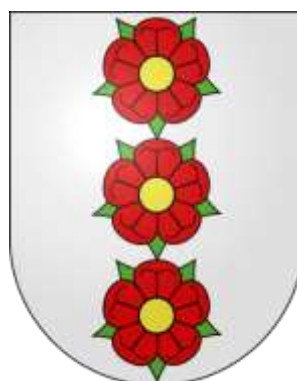
Ort und Region	3 - 6
Objektbeschreibung und Liegenschafts- daten	7 - 10
Baubeschrieb / Zustand / Erneuerungen	11 - 12
Verkaufsbestimmungen	13
Impressionen	14 - 16
Pläne	17 - 20
Grundbuchauszüge	21 - 24
Situationsplan	25

Einwohnergemeinde Wengi / BE

Wengi ist eine ländliche, naturverbundene Gemeinde am Rand des Berner Seelands auf der einen Seite und am Rand des schönen Limpachtals auf der anderen Seite und liegt 477 m.ü.M. Sie umfasst die drei Dörfer Scheunenberg im Westen, Waltwil im Osten und Wengi als zentrales Dorf mit der Kirche und der Gemeindeverwaltung.



Die Nachbargemeinden sind Rapperswil, Grossaffoltern, Diessbach im Kanton Bern sowie Messen und Schnottwil im Kanton Solothurn.



Einwohner	636 (Stand 1.1.2022)
Gemeindefläche	7 km ²
Steuersatz	1.95 Einheiten
Liegenschaftssteuer	1.2 Promille

8 % der Einwohner sind in den rund 22 Landwirtschaftsbetrieben tätig. Die restlichen 92 % arbeiten in Wengi oder der näheren und weiteren Umgebung.



Die Entfernung zu den nächsten grösseren Städten und Ortschaften beträgt ca. 10 km nach Lyss, 14 km nach Biel, 20 km nach Bern und 25 km nach Solothurn. Wengi kann als Knotenpunkt zwischen den Strecken Lyss und Bätterkinden, sowie Bern und Solothurn bezeichnet werden.

Die Schülerinnen und Schüler der 1. – 6. Klasse besuchen den Unterricht im Schulhaus Reuental Wengi. Für Kinder der 1. – 4. Klasse aus dem Dorfteil Scheunenberg ist ein Transport organisiert. Die Kinder der 7. - 9. Klasse besuchen das Oberstufenzentrum in der Nachbargemeinde Rapperswil. Das Zentrum ist auf verkehrsarmen Nebenstrassen mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten erreichbar. Das Kindergartenzentrum befindet sich ebenfalls in der Gemeinde Rapperswil, im Dorf Ruppoldsried. Auch hier ist ein Transport organisiert.

Von Wengi aus sind sehr schöne und gepflegte Naherholungsgebiete entlang des Limpachs, in den nahen Wäldern oder in der Region Bucheggberg in kurzer Distanz erreichbar und bieten für alle etwas.

Weitere Details sind der Homepage der Gemeinde unter www.wengi-be.ch zu entnehmen.

Wohnlage

Die freistehende Liegenschaft befindet sich vollständig in der Landwirtschaftszone. Sie wurde bis vor wenigen Jahren als Schulhaus und zu Wohnzwecken benutzt. Sie befindet sich alleinstehend mitten auf der Gemeindegrenze Wengi und Grossaffoltern an der Lyss-Strasse 1 und etwas zurück versetzt an der Hauptstrasse zwischen den Weilern Scheunenberg (Gemeinde Wengi) und Ottiswil (Gemeinde Grossaffoltern). Die Immissionen von der Strasse her sind eher gering. Die Ausrichtung ist gegen Süden mit sehr guter Besonnung.

Der Standort bietet eine hohe Lebensqualität für Ruhesuchende, die die Lage abseits des Dorfkentrums zu schätzen wissen. Die reizvolle Natur, die umliegenden Dörfer und viele Naherholungs- und Ausflugsziele ermöglichen ein Leben und Wohnen in angenehmer, ruhiger Umgebung. Die vielen Spaziermöglichkeiten und nahe Ausflugsziele bieten zudem gute Möglichkeiten zu einer aktiven Freizeitgestaltung.



Verkehrslage

Die Lyss-Strasse ist die Verbindungsstrasse zwischen den Gemeinden Wengi und Lyss. Sie ist mit dem öffentlichen Verkehr jedoch nicht erschlossen. Im Dorf Wengi treffen sich die Buslinien Bätterkinden – Lyss sowie Münchenbuchsee – Solothurn. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstrasse 18, Wengi, bei der Käserei. Der nächste Autobahnanschluss ist rund 5 km entfernt in der Lätti/Gemeinde Rapperswil.



Wohnqualität

Die Gemeinde Wengi bietet für alle viel!

Eine hohe Wohn- und Lebensqualität in ländlichem Raum mit nahen Erholungszonen, einem angemessenen Vereinsleben in Wengi und in den umliegenden Gemeinden sowie viele Angebote an Produkten und Dienstleistungen in nächster Nähe.



OBJEKTBESCHRIEB UND LIEGENSCHAFTSDATEN

Liegenschaft ehemaliges Schulhaus Lyss-Strasse 1, 3251 Wengi
mit freistehender Garage und grosszügiger Umgebungsfläche

Grundbuch Wengi GB-Nr. 124 resp. Grossaffoltern GB-Nr. 1411

Grundstückfläche	Umschwung zum Gebäude	1'200 m ²
	Zusätzlicher Umschwung	920 m ²
	Land in Landwirtschaftszone	3'157 m ²
	Total Grundstückfläche	5'277 m ²



Wohnfläche	mögliche Wohnnutzung im Erdgeschoss	216 m2
	bestehende Duplex-Wohnung OG Ost	133 m2
	bestehende Wohnung OG West	100 m2
	mögliche Wohnnutzung im Dachgeschoss	74 m2
	div. Nebenräume im Untergeschoss	114 m2

Mietverträge	Es bestehen derzeit 2 Mietverträge für die Wohnungen im Obergeschoss		
	Netto-Mietertrag	1. OG links, 5.5-Zimmer	Fr. 1'250.-
		1. OG rechts, 3.5-Zimmer	Fr. 995.-

Der Mietvertrag für die 5.5-Zimmer-Wohnung wurde von den Mietern per 31. März 2022 gekündigt. Die zweite Mietpartei ist über den Verkauf der Liegenschaft informiert und sucht deshalb eine neue Wohnmöglichkeit.

Gebäudeversicherungswert	1'860'000.-
--------------------------	-------------

Kubatur gemäss Gebäudeversicherung Kanton Bern	2'850 m3
--	----------

Amtlicher Wert	Schulhausteil Gemeinde Wengi	Fr. 178'740.-
	Schulhausteil Gemeinde Grossaffoltern	Fr. 177'700.-
	gültig seit Steuerjahr 2020	

zur Liegenschaft gehört	1 freistehende Garage, ein grosszügiger Vorplatz zum Parkieren, div. Nebenräume wie Waschküche, 2 Keller, Heizung und Werkraum, ein grosser Garten mit Gartenhaus, Gerätehaus, Grillplatz und separatem, eingezäuntem Blumen- oder Gemüsegarten
-------------------------	---



Gemäss Stellungnahme des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 11. Januar 2022 unterliegen die Grundstücke **nicht** dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht BGG.

Kommunale Nutzungsplanung

Zonenflächen der Grundnutzung



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende der betroffenen ÖREB	Landwirtschaftszone	2871 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) —			
Vollständige Legende	https://oerebfiles.apps.be.ch/39401/1884/legenden/394_legende_npl_de.html		

Rechtsvorschriften	Teilrevision_der_baurechtlichen_Grundordnung_Baureglement https://oerebfiles.apps.be.ch/39401/1884/Baureglement.pdf
Gesetzliche Grundlagen	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), BSG 721.3 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.3/de Raumplanungsgesetz (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html
Weitere Informationen und Hinweise	
Zuständige Stelle	Gemeinde Wengi http://www.wengi-be.ch

Bauinventar

Die Liegenschaft ist im Inventar der denkmalgeschützten Bauten registriert.

Einstufung im Bauinventar: schützenswert
K-Inventar



Kanton Bern
Canton de Berne

Gemeinde Wengi

Bildungs- und Kulturdirektion
Amt für Kultur
Denkmalpflege
www.be.ch/denkmalpflege

Lyss-Strasse 1

Grundstück 124
Koordinaten 2594575 / 1215351

Bauinventar

2001 rechtswirksam

Einstufung schützenswert

K-Objekt ✓



Beschreibung

Primarschulhaus von 1925

(vgl. Bauinventar Grossaffoltern)

Sorgfältiger Putzbau unter hohem, geknicktem Walmdach. Auffälliger Firstreiter mit Uhr. Breitgelagerter, ausgewogen fassadierter Baukörper mit Kunststein-Elementen (Gurt- und Kranzgesimse, verkröpfte Fenstereinfassungen, kräftige Bänke). Hauptakzent bildet der N-seitige, polygonale Treppenhausturm mit Zinnenfries, der die Dachtraufe durchschneidet. Vorgelagerter, portikusartiger Eingangsvorbau mit stilisierter Ründi und ornamentiertem Ründifeld. Qualitätvolle Tür. Vom Heimatstil geprägtes, vorzügliches Schulhaus, freistehend östl. des Weilers Ottiswil. Es gehört den 2 Schulgemeinden Scheunenberg und Ottiswil und befindet sich mitten auf der Gemeindegrenze Wengi / Grossaffoltern und somit auch auf Amtsbezirksgrenze Büren / Aarberg.

Inschriften / Baudaten

1925

Scheunenberg / Ottiswil

[Wappen der Gemeinden]

(Giebelfeld, Eingangsvorbau)

BAUBESCHRIEB / ZUSTAND / ERNEUERUNGEN

Objekt	Das freistehende Gebäude beinhaltet im Erdgeschoss Räumlichkeiten von 216 m², die bis vor wenigen Jahren als Schulzimmer benutzt wurden. Im Obergeschoss sind 2 Wohnungen (100 und 133 m²), die derzeit vermietet sind. Es besteht die Möglichkeit, sowohl die ehemaligen Schulräumlichkeiten als auch die Fläche im Dachgeschoss (74 m²) zu Wohnzwecken umzubauen. Zur Liegenschaft gehört eine freistehende Garage, ein grosser Parkplatz sowie eine grosse Umgebungsfläche. Im Untergeschoss befinden sich ein grosser Vorplatz, Heizung, Waschküche mit Waschmaschine und Trockner, der ehemalige Werkraum der Schule (81m²) sowie ein beheizter Lagerraum (33 m²).
Baujahr	1925 Erneuerungen in den 1960er- und 1980er-Jahren sowie 2017
Bauqualität	Massivbau mit Steildach
Zustand	Die Liegenschaft Lyss-Strasse 1, Scheunenberg, Gde. Wengi, zeigt sich heute in einem guten, aber gebrauchten Zustand.
Heizung	Öl-Heizkessel aus dem Jahr 1980, der Brenner wurde 2006 ersetzt.
Wärmeverteilung	Radiatoren
Elektr. Installationen	Erneuerung in den 1980er Jahren
Sanitärinstallationen	Erneuerung in den 1980er Jahren
Warmwasser-aufbereitung	Elektroboiler, im Dachgeschoss 2005 ersetzt
Küchenkombinationen	aus den 1980er Jahren, Geräte teilweise ersetzt
Fassade	Verputz, westseitig teilweise hohl

Dacheindeckung

Ziegel

Spenglerarbeiten

Kupferblech

Fenster

Westseitig 2017 ersetzt, übrige teilweise 1982



VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Verkaufspreis

Der Verkaufspreis beträgt mind. Fr. 855'000.-.
Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden. Es werden 2 Angebotsrunden durchgeführt.

Termine

Eingabefrist erstes Kaufangebot	21. März 2022
Eingabefrist zweites Kaufangebot	11. April 2022
Verkaufsentscheid seitens Verkäuferschaft	9. Mai 2022
Genehmigung Kauf an Gemeindeversammlung	27. Juni 2022
Beurkundung Kaufvertrag	Sommer 2022

Nutzen und Schaden

Nach Vereinbarung zwischen den Parteien, grundsätzlich kann eine Übergabe ab ca. August erfolgen.

Kaufpreiszahlung

Reservationsgebühr	Fr. 10'000.-
--------------------	--------------

Dieser Betrag verfällt zu Gunsten der Verkäuferschaft, wenn ein Kaufvertrag nicht unterzeichnet wird.

Anzahlung	Fr. 100'000.-
-----------	---------------

bei Beurkundung des Kaufvertrages

Schlusszahlung per Übergang von Nutzen und Schaden

Finanzierungsbestätigung

Mit der Abgabe des 2. Kaufangebots muss zwingend eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizerischen Finanzinstituts vorliegen.

Schuldbriefe

Es bestehen keine Schuldbriefe, die zur Finanzierung übernommen werden könnten.

Gebühren

Die Kosten für Notar und Grundbuch gehen wie im Kanton Bern üblich zu Lasten der Käuferschaft

Besichtigungen

Besichtigungen sind nach Voranmeldung und im Beisein der Verkäuferschaft zu vereinbarten Terminen möglich.

Gemeindeverwaltung Wengi:	Telefon 032 389 14 84 info@wengi-be.ch
---------------------------	---

Jolanda Streun Immobilien:	Telefon 031 869 50 01 jolanda.streun@bluewin.ch
----------------------------	--

IMPRESSIONEN

3.5-Zimmer-Wohnung



5.5-Zimmer-Wohnung





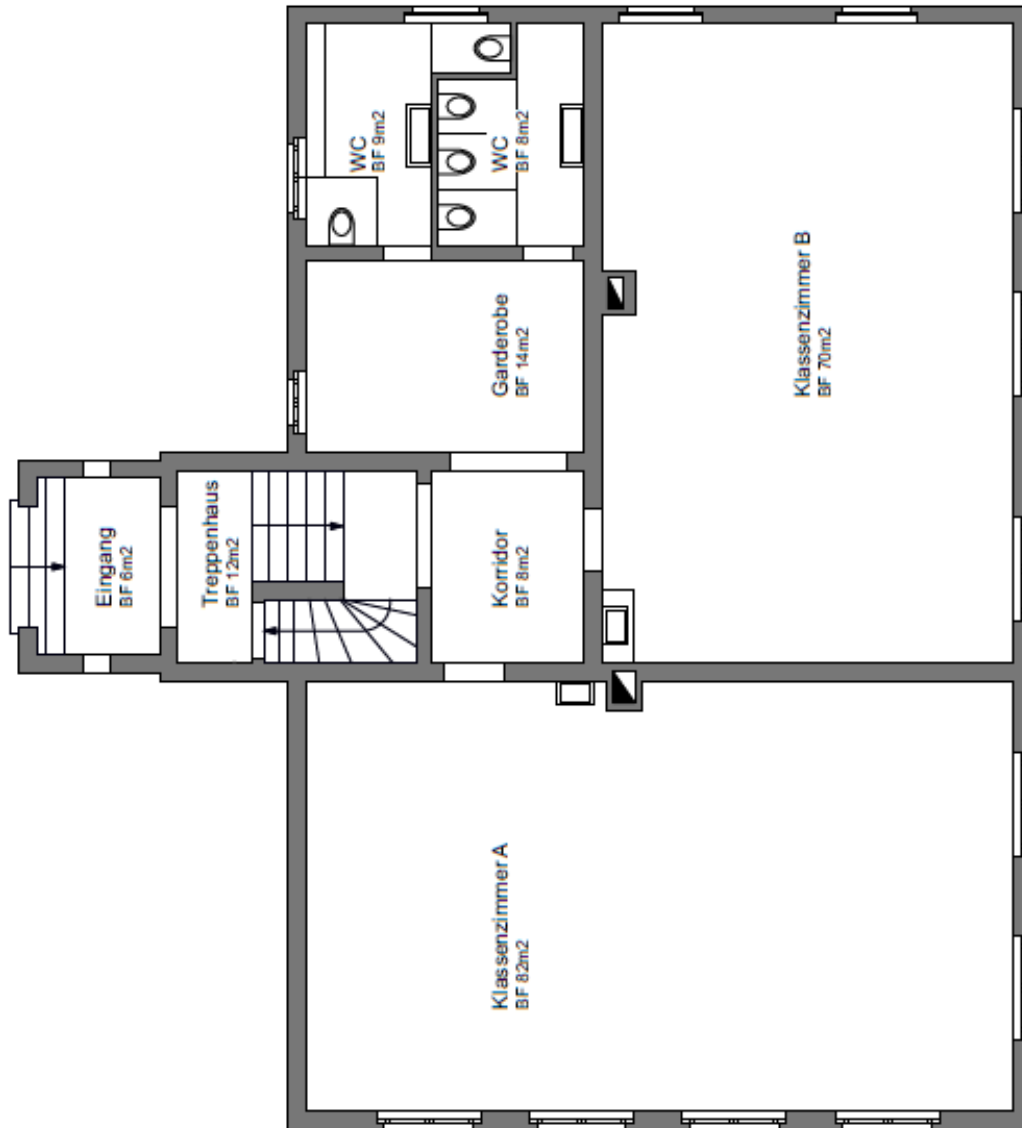
Schulräume



Allgemein



PLÄNE

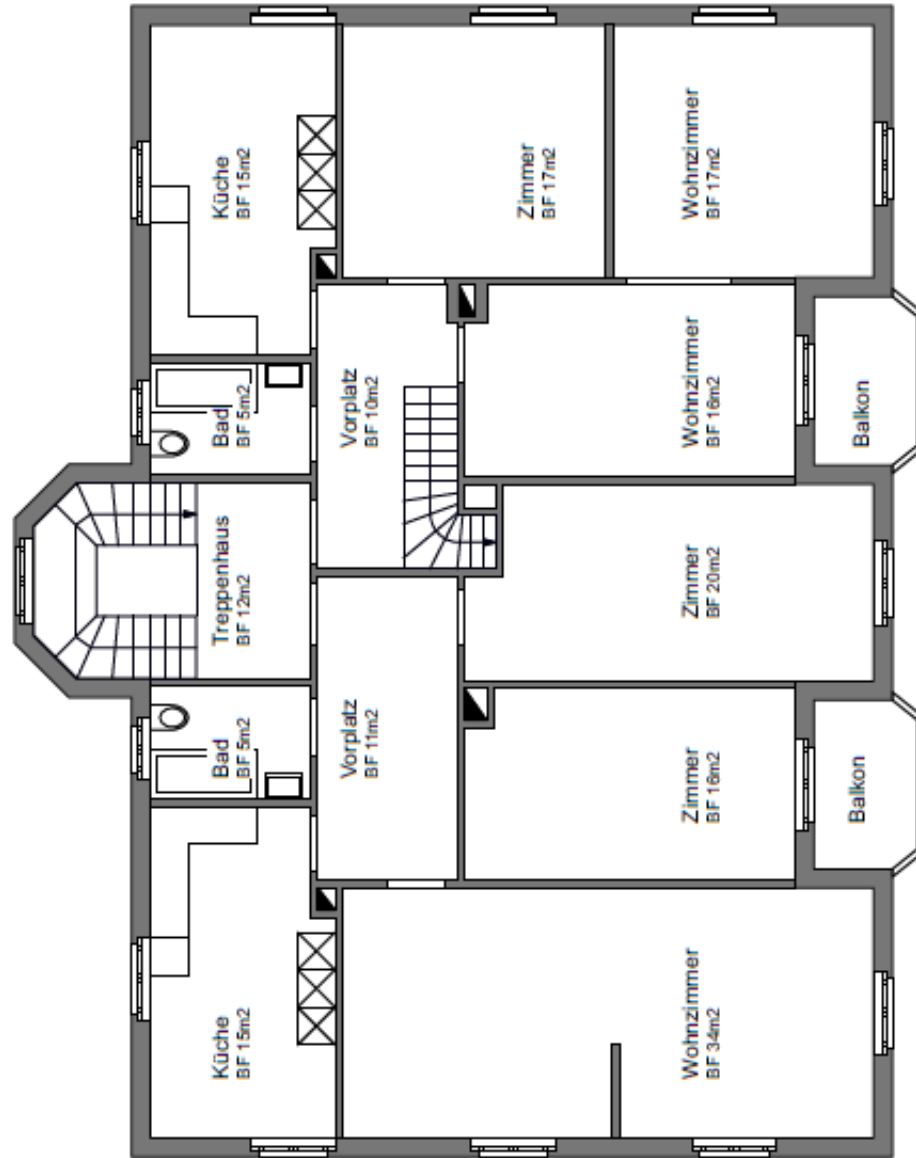


Schulhaus Schönenberg
Lys-Strasse 1, 3251 Wengi

ERDGESCHOSS

MST 1:100

10.02.2022

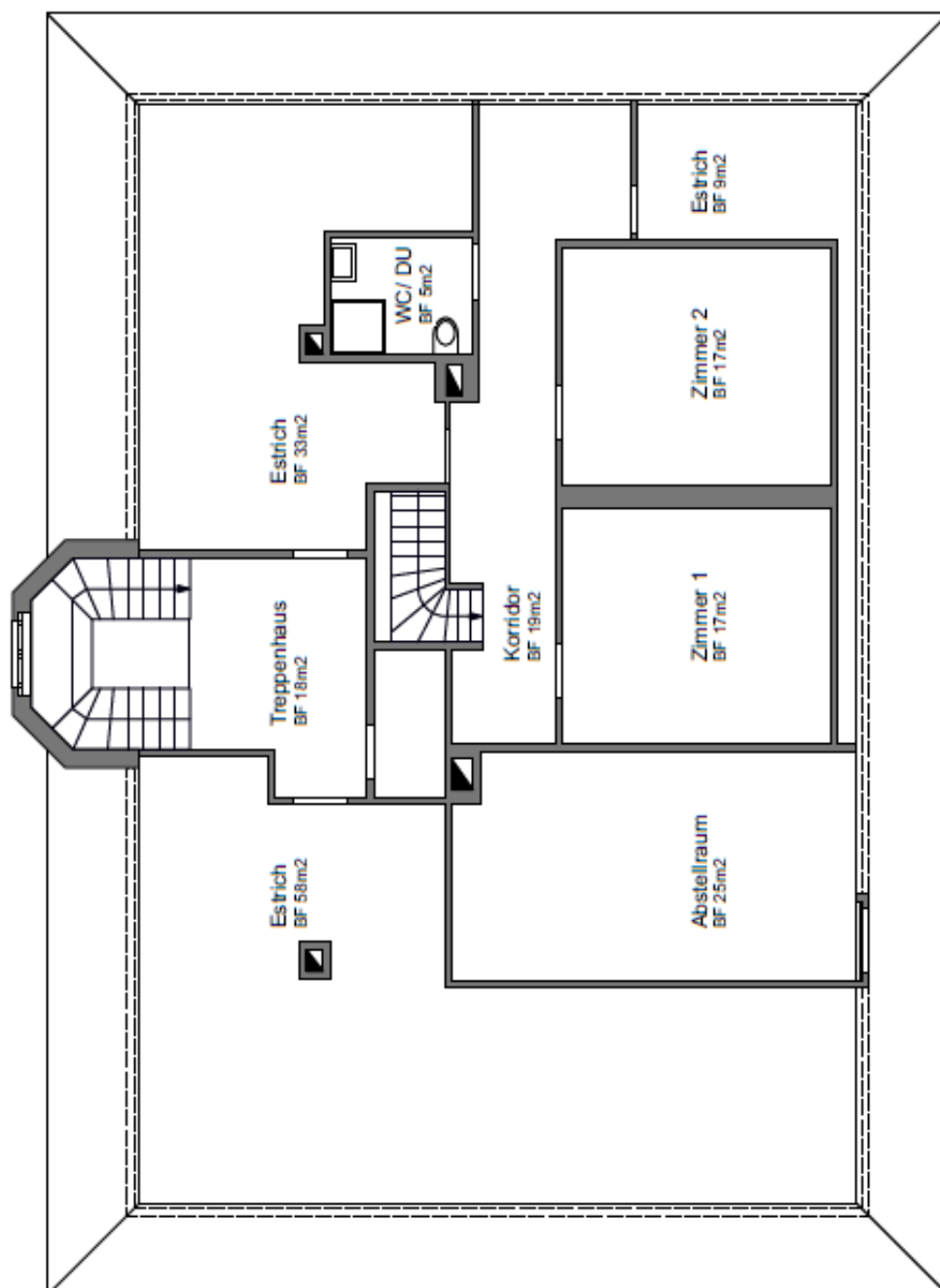


Schulhaus Schönenberg
Lyes-Strasse 1, 3251 Wengi

1. OBERGESCHOSS

MST 1:100

10.02.2022

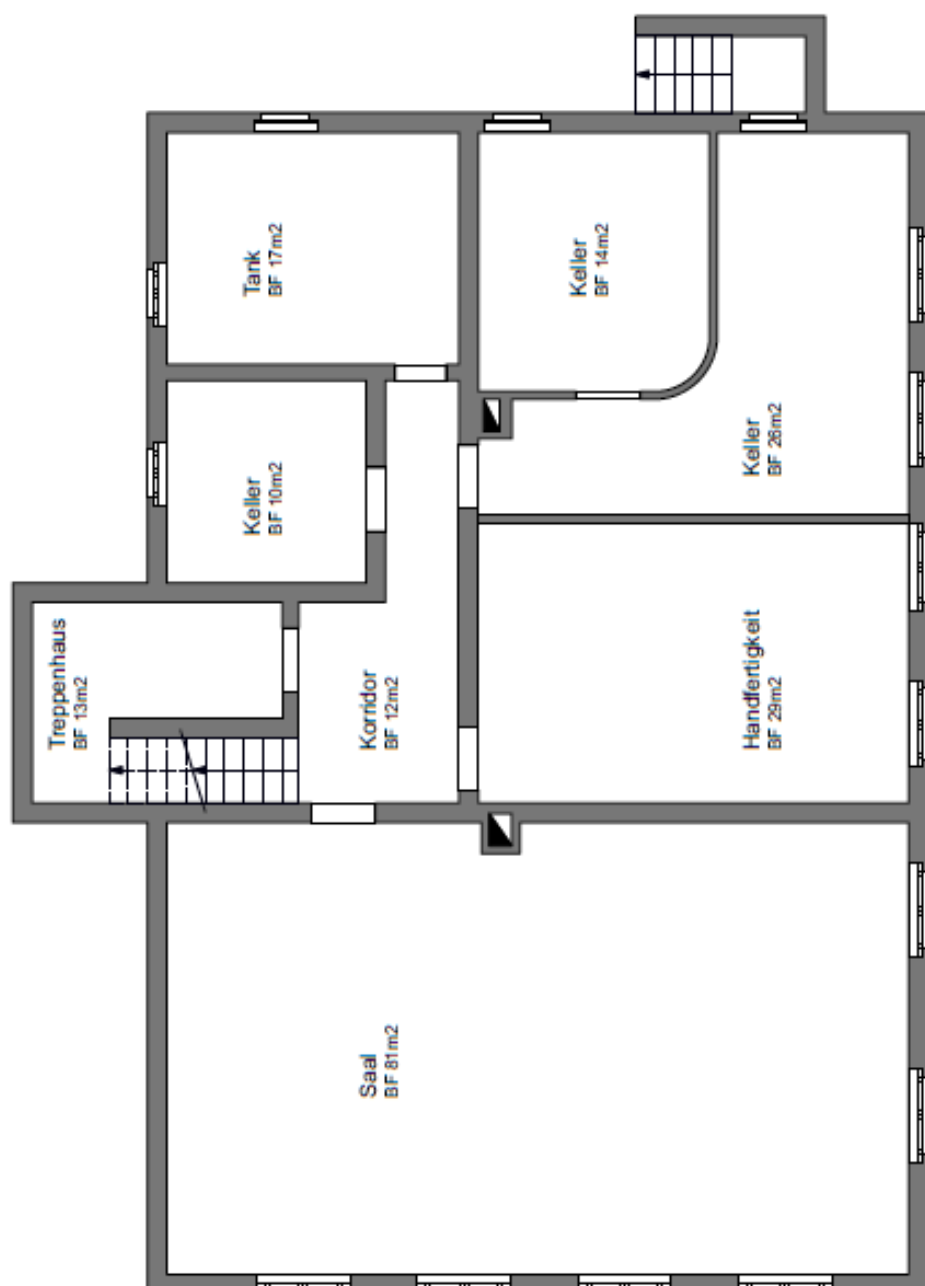


Schulhaus Schönenberg
Lysse-Strasse 1, 3251 Wengi

DACHGESCHOSS

MST 1:100

10.02.2022



Schulhaus Schönenberg
Lys-Strasse 1, 3251 Wengi

1. UNTERGESCHOSS

MST 1:100

10.02.2022

Druckdatum: 11.02.2022

Zeit: 08.27

Name Vorname: Bächler Maja

Auszug Grundstück-Informationen

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



Wengi / 124

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	394 Wengi
Grundstück-Nr	124
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 74354 63369 45
Fläche	2'871 m², AV93
Plan-Nr.	2141
Lagebezeichnung	Scheunenberg
	Holzacher
Bodenbedeckung	Gebäude, 144 m²
	Übrige befestigte Fläche, 982 m²
	Acker, Wiese, Weide, 1'098 m²
	Gartenanlage, 647 m²
Gebäude / Bauten	Schulhaus, 124 m²
	Lyss-Strasse 1, 3251 Wengi b. Büren
	Geometrisch auf 1 LIG / 0
	SDR
	Gebäude/Bauten, 20 m²
	Lyss-Strasse 1a, 3251 Wengi b. Büren
	Geometrisch auf 1 LIG / 0
	SDR

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
178'740		2020

* mit Ertragswertkomponenten

Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Wengi b.B, Frauchwilstrasse 11, 3251 Wengi b. Büren, Schweiz	18.04.2007 005-2007/1071/0 Abtretung
	17.12.2008 005-2008/3623/0 Kauf

Anmerkungen

11.04.1960 005-II/9855	Mitglied der Flurgenossenschaft Wengi bei Büren
	ID.005-1998/003672
	EREID: CH27210000000248638779

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 10.02.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 09.02.2022	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen
Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Baulinien Kantonsstrassen
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
Grundwasserschutzzonareale
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
Keine oder noch keine Daten vorhanden

Auszug Grundstück-Informationen

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



Grossaffoltern / 1411

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	303 Grossaffoltern
Grundstück-Nr	1411
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 18284 63532 48
Fläche	2'406 m ² , AV93
Plan-Nr.	2141
Lagebezeichnung	Ottiswil
	I der Erie
Bodenbedeckung	Gebäude, 124 m ² Übrige befestigte Fläche, 954 m ² Gartenanlage, 1'328 m ²
Gebäude / Bauten	Schulhaus, 124 m ² Lyss-Strasse 1, 3251 Wengi b. Büren Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
177'700		2020

Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Wengi b.B, Frauchwilstrasse 11, 3251 Wengi b. Büren, Schweiz	18.04.2007 005-2007/1071/0 Abtretung 17.12.2008 005-2008/3623/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 10.02.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 09.02.2022	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen
 Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung
 Kantonale Nutzungsplanung
 Baulinien Kantonsstrassen
 Projektierungszonen 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
 Grundwasserschutzzonareale

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
Baulinien Nationalstrassen

SITUATIONSPLAN

