



Gemeinde Toffen

Kanton Bern

Überbauungsordnung «Bahnhofstrasse 14», Parzelle 66, mit Baubewilligung nach Art. 88 Abs. 6 BauG



Fassung vom 11. Mai 2026

Stand: **Mitwirkung / Vorprüfung**

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Bauprojekt

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Worbstrasse 180
3073 Gümligen

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Toffen
Bahnhofstrasse 1, 3125 Toffen

Auftragnehmerin

Syntas Solutions AG, Planungs- und Prozessberatung
Worbstrasse 180, 3073 Gümligen

Bearbeitung

Andreas Oestreicher
Fabienne Brand

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und -ziele	Seite 4
1.1. Ausgangslage	
1.2. Baurechtliche Grundordnung	
1.3. Geplantes Bauvorhaben	
1.4. Planungsziel und Bedürfnisse	
2. Areal und Eigentumsverhältnisse	Seite 6
3. Richtplan als Grundlage für die Planung und das Bauvorhaben	Seite 8
4. Überbauungsordnung	Seite 9
4.1. Raumplanerische Interessenabwägung	
4.2. Überbauungsvorschriften	
4.3. Überbauungsplan	
4.4. Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK	
4.5. Mehrwertabschöpfung	
5. Planerlassverfahren	Seite 13
5.1. Koordiniertes Verfahren Überbauungsordnung mit Baugesuch, Startgespräch	
5.2. Mitwirkung / Vorprüfung	
5.3. Vorprüfung	
5.4. Öffentliche Planauflage	
5.5. Beschlussfassung	
5.6. Genehmigung	

Anhang

- Grundbuchauszug Parzelle Nr. 66

1. Planungsgegenstand und -ziele

1.1. Ausgangslage

Das Areal der Überbauungsordnung besteht aus der Parzelle Nr. 66, welche sich im Eigentum der IMMO-GANTRISCH AG mit Sitz an der Bahnhofstrasse 14 in Toffen befindet.

Die Grundeigentümerin hat gegenüber den Gemeindebehörden bereits seit längerer Zeit Bauabsichten geäussert. Nachdem die Post, welche im Gebäude Bahnhofstrasse 14 angesiedelt war, geschlossen wurde, konkretisierten sich diese Bauabsichten.

Zum Zeitpunkt der letzten Ortsplanungsrevision in Toffen galt im Kanton Bern ein sogenanntes Moratorium, d.h. es konnte kein neues Bauland eingezont werden, ausgenommen es wäre gleichzeitig eine flächengleiche Auszonung vorgenommen worden. Neben der Nutzungsplanung wurde auch ein Richtplan Ortsentwicklung ausgearbeitet und erlassen, welcher verschiedene Massnahmen zu den Themen Siedlung, Landschaft und Verkehr enthält. Als erste Massnahme ist darin «S 00 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)» enthalten. Auf dieser Grundlage liess der Gemeinderat eine Potentialstudie erarbeiten, in welcher drei Entwicklungsgebiete festgelegt sind. Bei einem davon handelt es sich um das Gebiet südlich der Bahnhofstrasse, wo sich auch das Grundstück Parzelle Nr. 66 befindet.

Dies wurde zum Anlass genommen, als Grundlage für die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken Parzellen Nrn. 66, 214 und 512 auf der Grundlage der Potentialstudie SEin einen Richtplan zu erlassen. Das dem Richtplan zugrunde liegende Überbauungskonzept wurde im Rahmen eines anerkannten, qualitätssichernden Workshopverfahrens entwickelt, wobei auch die OLK punktuell einbezogen war.

Der kommunale Richtplan «Ortsentwicklung Massnahme S 00 Siedlungsentwicklung nach innen SEin, Entwicklungsgebiet Bahnhofstrasse» wurde am 4. Oktober 2023 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern genehmigt.

Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage liess die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 66, Bahnhofstrasse 14, ein Bauprojekt für die Neuüberbauung seines Grundstücks mit einem Wohn- und Geschäftshaus erarbeiten und reichte im vergangenen Jahr ein entsprechendes Baugesuch ein. Das Bauprojekt entspricht genau den Vorgaben des genehmigten Richtplanes, beansprucht jedoch gegenüber der baurechtlichen Grundordnung zwei Ausnahmen, welche das zuständige Regierungsstatthalteramt nicht in Aussicht stellt. Das bedeutet, dass dem Baugesuch der Bauabschlag erteilt werden müsste.

Das Grundstück Parzelle Nr. 66 liegt an prominenter Lage im Dorfzentrum. Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, dass hier ein Neubauvorhaben mit hoher ortsbaulicher Qualität realisiert wird.

Der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde der Gemeinde hat deshalb entschieden, für das Grundstück Parzelle Nr. 66 eine Überbauungsordnung mit Baubewilligung nach Art. 88 Abs. 6 BauG zu erlassen. Die Inhalte der Überbauungsordnung entsprechen den Vorgaben des genehmigten Richtplanes und das vollständige Baugesuch liegt vor. Die im Richtplan einbezogenen, im Osten angrenzenden Parzellen Nrn. 214 und 512, werden nicht in den Perimeter der Überbauungsordnung einbezogen, da hier keine Bauabsichten geplant sind.

1.2. Baurechtliche Grundordnung

Das Grundstück Parzelle Nr. 66 ist rechtskräftig der Mischzone MB (Dorfkern) gemäss Art. 4 Abs. 1 GBR zugewiesen.

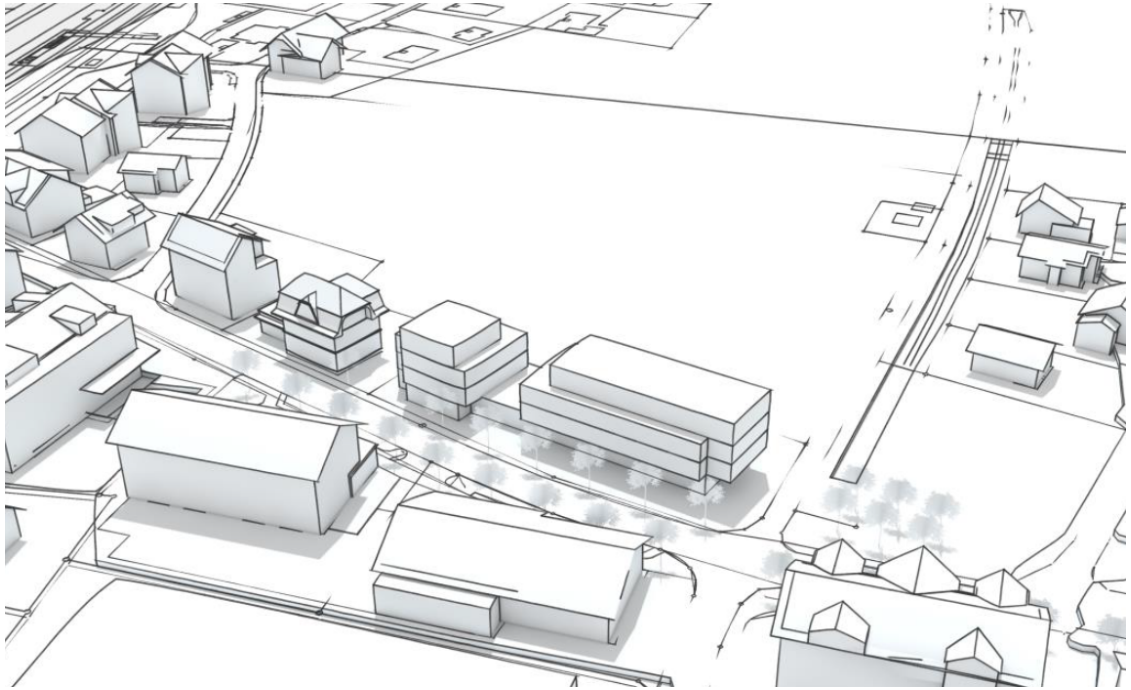


Abb.: geplantes Neubauvorhaben

Die Entwicklung des Überbauungskonzeptes erfolgte im Rahmen eines anerkannten, qualitätssichernden Workshopverfahrens, das Ergebnis floss in den Richtplan vom 4. Oktober 2023 ein. Vor der Einreichung des Bauprojektes wurde dieses durch das eingesetzte Beurteilungsgremium erneut beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass das Bauprojekt in jeder Hinsicht den Vorgaben des geltenden Richtplanes entspricht.

1.4. Planungsziel und Bedürfnisse

Mit der vorliegenden Planung und dem gestützt auf den geltenden Richtplan erarbeiteten Bauprojekt soll an zentraler Stelle im Ort eine qualitätvolle Neuüberbauung erstellt und damit ein Beitrag an die Aufwertung des Ortsbildes und die Weiterentwicklung des Dorfzentrums geleistet werden.

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die Schulen und der Bahnhof befinden sich in nächster Nähe und können hindernisfrei erreicht werden.

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens als Grundlage für den kommunalen Richtplan «Ortsentwicklung Massnahme S 00 Siedlungsentwicklung nach innen SEin, Entwicklungsgebiet Bahnhofstrasse» vom 4. Oktober 2023 wurden umfangreiche Berichte und Unterlagen erarbeitet, weshalb sich die Ausführungen in diesem Erläuterungsbericht im Wesentlichen auf den Erlass der Überbauungsordnung verbunden mit der Baubewilligung im Verfahren nach Art. 88 Abs. 6 BauG beschränken.

2. Areal und Eigentumsverhältnisse

Das Areal liegt in der Talebene an der Bahnhofstrasse, welche das Dorfzentrum im unteren Ortsteil bildet.

Dass Grundstück Parzelle Nr. 66 befindet sich im Eigentum der IMMO-GANTRISCH AG mit Sitz an der Bahnhofstrasse 14 in Toffen und weist einen Halt von 1'727 m² auf.



Abb.: Lage im Ort



Abb.: Orthofoto

Im Süden der Parzelle Nr. 66 grenzt das heute noch landwirtschaftlich genutzte Grundstück Parzelle Nr. 59 an. Hier handelt es sich um den Entwicklungsstandort Wohnen «Grossmatt», welcher im aktuellen RGSK der Regionalkonferenz Bern-Mittelland als Festsetzung enthalten ist.

Auf diesem Areal wird in Toffen mittel- bis längerfristig die bauliche Entwicklung stattfinden. Im Zuge der Erarbeitung des ortsbaulichen Richtprojektes und des Richtplans wurde diese Planungsabsicht einbezogen und entsprechende Überlegungen angestellt. So wurde auf dem Grundstück Parzelle Nr. 66 kürzlich ein Fuss- und Radwegrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Toffen verurkundet und im Grundbuch ein-

getragen. Dies erfolgte im Hinblick auf eine künftige direkte Anbindung der «Grossmatt» an das Dorfzentrum.

3. Richtplan als Grundlage für die Planung und das Bauvorhaben

Für die Erarbeitung eines Überbauungskonzeptes wurde zur Qualitätssicherung ein anerkanntes Workshopverfahren durchgeführt, welches mit dem vom Beurteilungsgremium am 16. Dezember 2021 unterzeichneten Schlussbericht abgeschlossen wurde. Die Inhalte flossen in den kommunalen Richtplan ein.

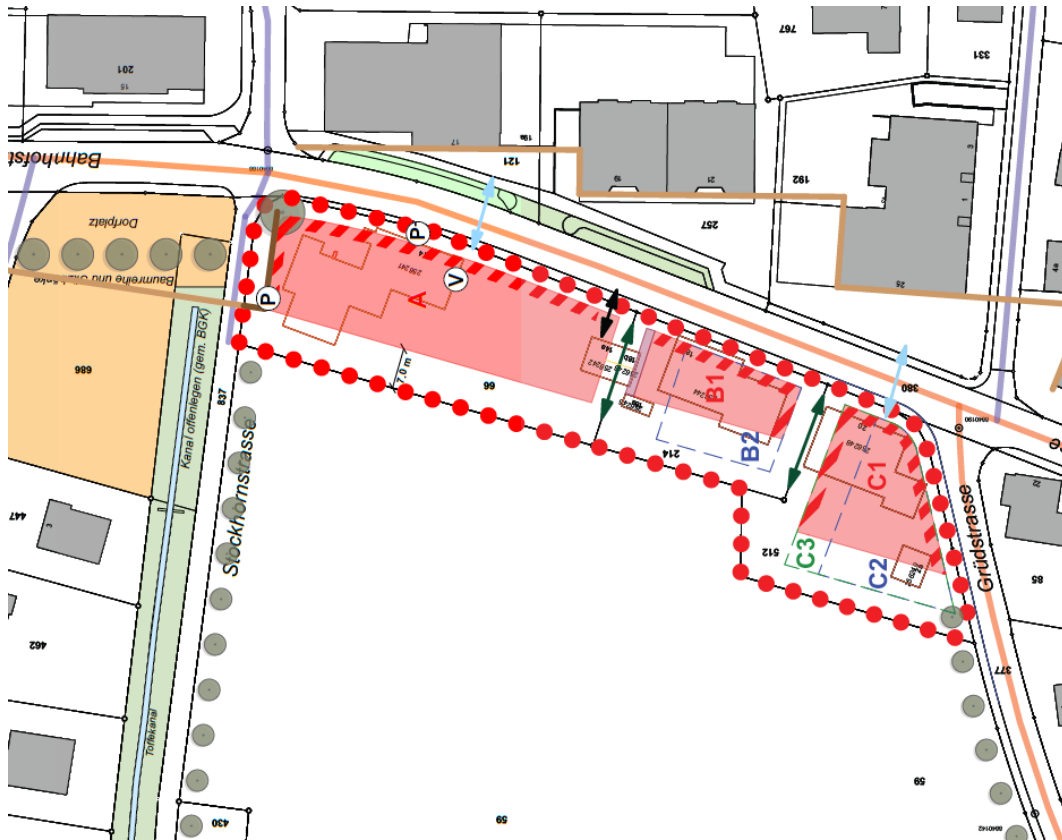


Abb.: Richtplankarte, genehmigt am 4. Oktober 2023

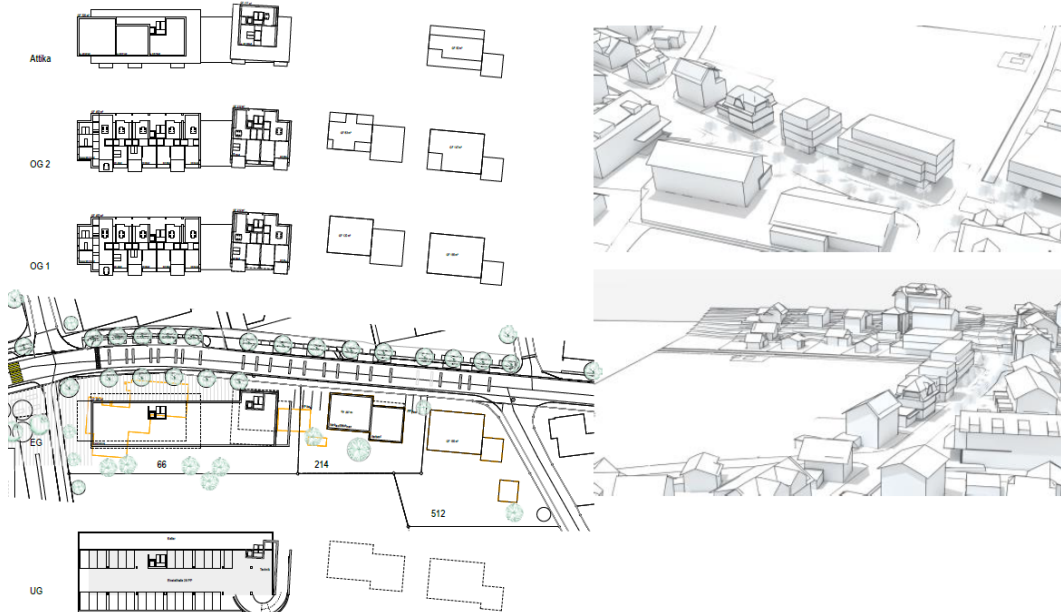


Abb.: Visualisierung neue Wohnüberbauung

Der am 4. Oktober 2023 vom AGR Kanton Bern genehmigte Richtplan gilt insbesondere bezogen auf die Stellung, die Setzung, die Volumetrie und die Gestaltung des geplanten Neubauvorhabens als massgebend.

Lage, Stellung, Setzung und Volumetrie nehmen in hohem Masse Bezug und Rücksicht auf die ortsbauliche Situation. Insbesondere werden auch Bezüge zu dem im Süden gelegenen Entwicklungsstandort «Grossmatt» und der im Westen angrenzenden Schulanlage geschaffen.

Gemäss Art A2 GBR können die benachbarten Grundeigentümer*innen die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Das im Richtplan festgelegte Baufeld wird unverändert in die Überbauungsordnung überführt. Der Abstand des Baufeldes beträgt zur Nachbarparzelle Nr. 59 im Süden 7.00 m. Mit den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 59 wurde ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag verurkundet und im Grundbuch eingetragen.

4. Überbauungsordnung

4.1. Raumplanerische Interessenabwägung

Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Neuüberbauung kann bezogen auf Art und Mass der Nutzung sowie die Gebäudestellung als städtebaulich angemessen und in hohem Masse als ortsbildverträglich beurteilt werden. Die entsprechenden Vorgaben wurden im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahrens erarbeitet. Es wird auf die diesbezüglichen Unterlagen verwiesen, welche in den rechtskräftigen Richtplan eingeflossen sind.

Infrastruktur und Erschliessung

Der Standort des geplanten Bauvorhabens liegt an bester und zentraler Lage im Ort und ist in jeder Beziehung rechtsgenügend erschlossen.

Die fahrmässige Erschliessung ist bestehend und erfolgt im Norden ab der Bahnhofstrasse und im Westen ab der Stockhornstrasse. Beide Strassen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Toffen.

Das Planungsareal ist mit dem öffentlichen Verkehr optimal erschlossen. Der Bahnhof Toffen liegt nur wenige Gehminuten vom Planungsareal entfernt. Dank der Zentrumsnähe sind alle wesentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen – Bahnhof, Einkaufen, Schule – in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch bezogen auf die Ver- und Entsorgung der Werke ist das Planungsareal in jeder Hinsicht hinreichend erschlossen.

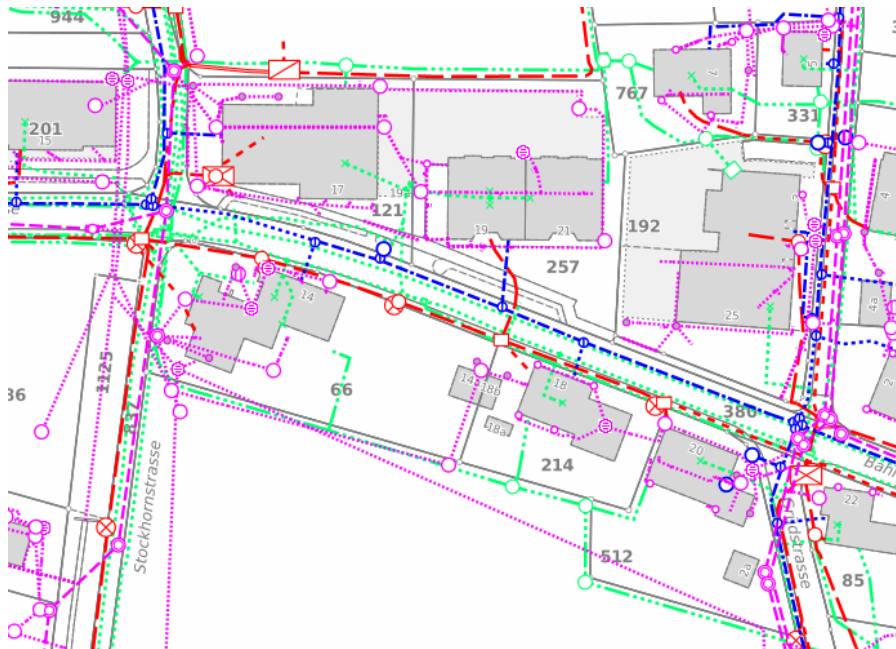


Abb.: Auszug aus dem Leitungskataster

Strassenlärm

Das Areal ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III nach LSV zugewiesen. Im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahrens wurde durch ein anerkanntes Fachbüro ein Lärmgutachten ausgearbeitet. Die diesbezüglichen Ergebnisse sind in das Bauprojekt eingeflossen.

Neue Bahnhofstrasse

Im vergangenen Jahr genehmigten die Stimmbürger*innen von Toffen an der Urne einen Verpflichtungskredit von 3.77 Mio. Franken für die Sanierung und Verkehrsberuhigung der Bahnhof- und Belpbergstrasse, einschliesslich der Erneuerung der Werkleitungen sowie der Umgestaltung hin zur Aufwertung des bestehenden Strassenraums. Dieses Projekt basiert auf einem vom Gemeinderat beschlossenen Betriebs- und Gestaltungskonzeptes «BGK Dorfzentrum». Die diesbezüglichen Vorgaben sind auch als zwingende Vorgabe und das Bauprojekt auf der Parzelle Nr. 66 eingeflossen.

Die beiden Vorhaben sind sowohl inhaltlich als auch bezogen auf die Umsetzung aufeinander abgestimmt.



Abb.: Sanierte und umgestaltete Bahnhofstrasse mit dem Neubauvorhaben auf Parzelle Nr. 66

Mit dem Einbau eines Flüsterbelages und einer allfälligen Temporeduktion wird sich künftig der Strassenlärm gegenüber heute erheblich reduzieren.

Naturgefahren, Hochwasserschutz

Eine Teilfläche des Grundstücks Parzelle Nr. 66 im nordwestlichen Teil ist mit einem blauen, der restliche Teil mit einem gelben Gefahrengebiet überlagert. Die erforderlichen baulichen Massnahmen beim Neubauprojekt berücksichtigen die erforderlichen Massnahmen. Ein Gefahrengutachten liegt vor.

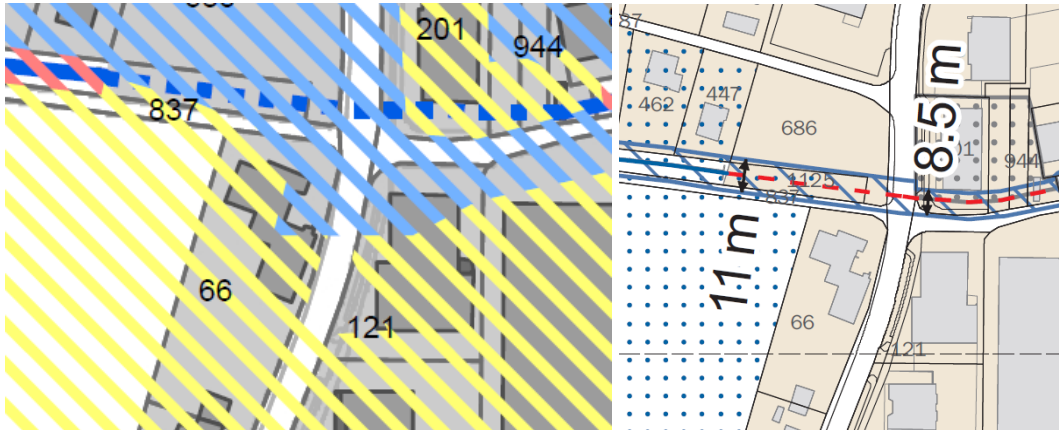


Abb.: Auszug Zonenplan Naturgefahren

Abb.: Auszug Zonenplan Gewässerräume

Westlich des Planungsareals liegt der Toffenkanal, welcher in diesem Abschnitt noch nicht revitalisiert und im betreffenden Abschnitt noch eingedolt ist. Das Planungsareal liegt ausserhalb des rechtskräftig ausgeschiedenen Gewässerriums des Toffenkanals.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde in den Mischzonen mit Ausnahme einer Grünflächenziffer kein Nutzungsmass mehr festgelegt. Das vorliegende Bauvorhaben liegt im Bereich der baupolizeilichen Vorgaben und wirkt mit seiner Volumetrie ortsbildverträglich.

Energie

Für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung wird eine Pelletheizung mit Unterstützung einer PV-Anlage eingesetzt.

Grundwasserschutzzone

Das Planungsareal ist der Grundwasserschutzzone Au zugewiesen und grenzt direkt an die Grundwasserschutzzone S2 an. Gemäss der aktuell geltenden Gewässerschutzverordnung des Bundes muss angrenzend an die Grundwasserschutzzone S2 die Grundwasserschutzzone S3 angeordnet werden, was in Toffen bisher noch nicht erfolgte. Dies insbesondere aus dem Grund, da das bestehende Grundwasserpumpwerk an der Stockhornstrasse mittelfristig aufgegeben wird.

Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) des Kantons Bern beurteilt Bauvorhaben direkt angrenzend an die Grundwasserschutzzone S2 nach den Vorgaben der Grundwasserschutzzone S3. Abklärungen beim AWA haben ergeben, dass beispielsweise Arztpraxen aus Sicht Grundwasserschutz als unproblematisch erachtet werden. Auch Einstellhallen in einem UG sind im Endzustand unproblematisch, sofern keine Tiefenfundation vorliegt und nur ein Untergeschoss projektiert ist. Vorliegend ist keine Tieffundation geplant.

4.2. Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften sind auf die Vorgaben des am 4. Oktober 2023 genehmigten kommunalen Richtplan ausgerichtet. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Mischzone MB gemäss Baureglement. Bezüglich der

Einordnung und Gestaltung ist das Ergebnis aus dem Workshopverfahren bzw. den Vorgaben des Richtplans massgebend. Auch die Ausarbeitung des Bauprojekts wurde durch das im Workshopverfahren eingesetzte Beurteilungsgremium begleitet. Damit ist die erforderliche Qualitätssicherung gewährleistet und sichergestellt.

Zu einigen Bestimmungen in den Überbauungsvorschriften im Einzelnen:

– *Art. 7 Baubereich*

Für die Hauptgebäude wird ein Baubereich gemäss Art. 25 BMBV festgelegt. Dieser Baubereich gibt auch die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken vor.

– *Art. 8 Geschosshöhen, Gesamthöhe*

Die Gesamthöhe ist im Überbauungsplan in M.ü.M. festgelegt. Als Referenzhöhe wurde vom zuständigen Nachführungsgeometer der nördlich des Areals gelegene Vermessungspunkt als untere und massgebende Referenzhöhe in M.ü.M. festgelegt.

– *Art. 9 Attikageschosse*

In Abweichung zu den Bestimmungen im GBR dürfen Attikageschosse dreiseitig an die Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses angeordnet werden. Die Geschossfläche darf höchstens 80 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Die Geschossfläche der Attika ist in SIA-Norm 416 definiert.

– *Art. 10 Architektonische Gestaltung*

Massgebend ist der am 4. Oktober 2023 genehmigte kommunale Richtplan.

– *Art. 13 Erschliessung; Zugangs- und Vorplatzbereiche, Bereiche oberirdische Parkierung*

Auf der Westseite wird die oberirdische Parkierung teilweise in den Bereich des Erdgeschosses des Hauptgebäudes integriert.

4.3. Überbauungsplan

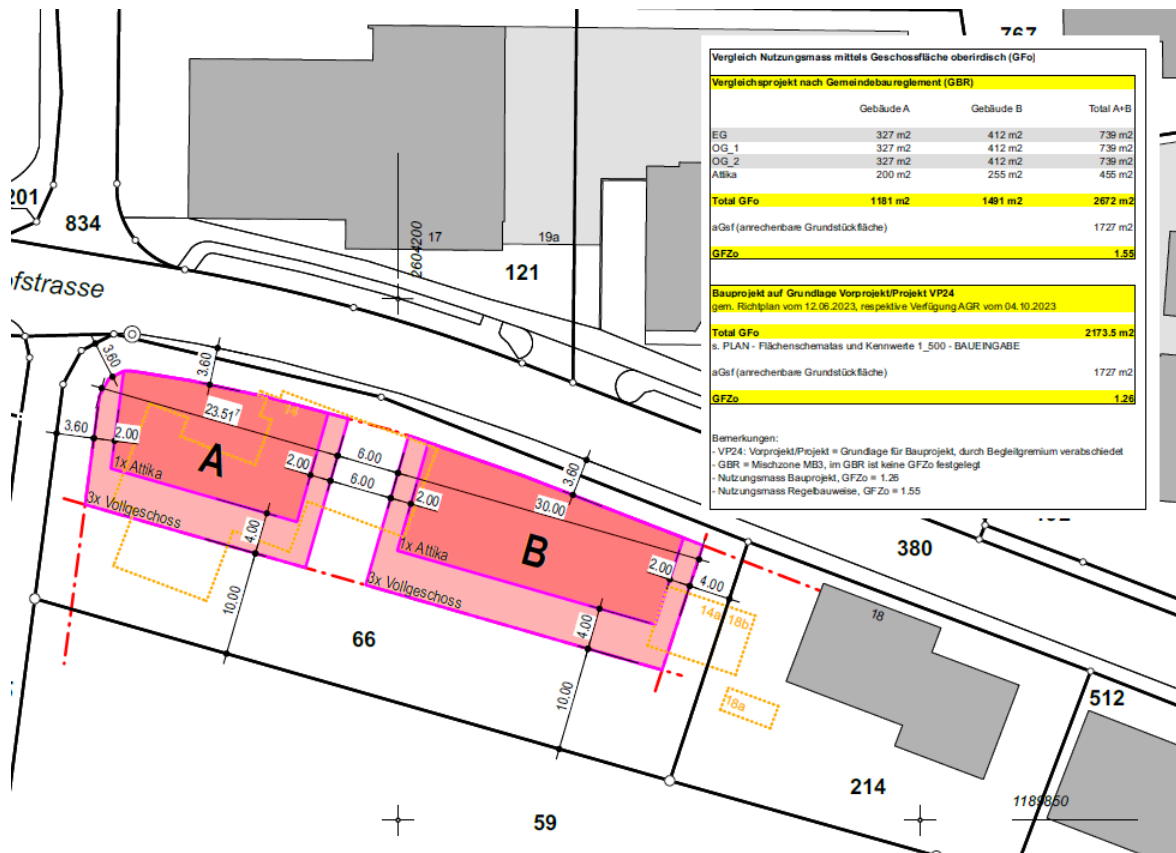
Der Überbauungsplan legt die in Artikel 4 der Überbauungsvorschriften festgelegten Inhalte fest bzw. stellt diese dar. Dabei wird in verbindliche und hinweisende Inhalte unterschieden.

4.4. Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK

Bei dem im Süden der Parzelle Nr. 66 angrenzenden, heute noch landwirtschaftlich genutzte Areal handelt es sich wie bereits erwähnt, um das Vorranggebiet BM.S-VW.1 regionale Siedlungserweiterung Wohnen, welches bereits seit längerer Zeit im RGSK der Regionalkonferenz Bern-Mittelland enthalten ist. Aufgrund entsprechender Massnahmen seitens der Gemeinde soll der Entwicklungsstandort «Grossmatt» im Zuge der Überarbeitung des RGSK 2025 auf den Koordinationsstand «Festsetzung» gestellt werden. Der Siedlungsrand wird sich demzufolge mittel- bis längerfristig nach Süden hin verschieben.

4.5. Mehrwertabschöpfung

Mit der vorliegenden Planung wird nachweislich kein Mehrwert gegenüber den Vorgaben der baurechtlichen Grundordnung geschaffen. Dies wurde bereits auf der Grundlage des Vorprojektes 2024 überprüft und kann bezogen auf das aktuelle Bauprojekt wie folgt aufgezeigt werden:



Vergleich Nutzungsmass mittels Geschossfläche oberirdisch (GFo)		
Vergleichsprojekt nach Gemeindebaureglement (GBR)		
Gebäude A	Gebäude B	Total A+B
EG	327 m ²	412 m ²
OG_1	327 m ²	412 m ²
OG_2	327 m ²	412 m ²
Altko	200 m ²	255 m ²
Total GFo	1181 m²	1481 m²
aGsf (anrechenbare Grundstückfläche)		1727 m ²
GFZo		1.55
Bauprojekt auf Grundlage Vorprojekt/Projekt VP24 gem. Richtplan vom 12.08.2023, respektive Verfügung AGR vom 04.10.2023		
Total GFo		2'173.5 m²
aGsf (anrechenbare Grundstückfläche)		1727 m ²
GFZo		1.26

Bemerkungen:
 - VP24: Vorprojekt/Projekt = Grundlage für Bauprojekt, durch Begleitgremium verabschiedet
 - GBR = Mischzone MB3, im GBR ist keine GFZo festgelegt
 - Nutzungsmass Bauprojekt, GFZo = 1.26
 - Nutzungsmass Regelbauweise, GFZo = 1.55

	GFo	GFZo
Bauprojekt	2'173.50 m ²	1.26
Vergleichsprojekt nach Regelbauweise (Zone MB3, keine GFZo)	2'672.00 m ²	1.55

Fazit

Das vorliegende Bauprojekt weist eine Geschossfläche oberirdisch (GFo) von 2'189 m² auf, die Nutzung nach Regelbauweise liegt bei einer GFo von 2'784 m².

Die Planungskommission der Gemeinde hat an ihrer Sitzung vom 12. Dezember 2024 davon Kenntnis genommen, dass mit dem Bauprojekt gemäss Richtprojekt gegenüber den Möglichkeiten nach Grundordnung kein Planungsmehrwert entsteht und demzufolge auch keine Mehrwertabgabe zu leisten ist.

Beim vorlegenden Projekt liegt der Mehrwert bei einer gegenüber den Vorgaben der Grundordnung (Regelbauweise) wesentlich besseren ortsbaulichen Lösung.

5. Planerlassverfahren

5.1. Koordiniertes Verfahren Überbauungsordnung mit Baugesuch, Startgespräch

Vorliegend handelt es sich um ein koordiniertes Verfahren gemäss Art. 5 KoG. Das der Überbauungsordnung zugrunde liegende Bauprojekt entspricht den Vorgaben nach Art. 88 Abs. 6 BauG, d.h. es ist konkret genug geregelt.

Der Gemeinderat hat beschlossen, für das Grundstück Toffen-Gbbl. Nr. 66 eine Überbauungsordnung mit Baubewilligung nach Art. 88 Abs. 6 BauG zu erlassen. Die Inhalte der Überbauungsordnung entsprechen den Vorgaben des genehmigten Richtplans. Das vollständige Baugesuch liegt vor.

In den kommunalen Richtplan einbezogen sind auch die beiden im Osten angrenzenden Parzellen Toffen-GbbL Nrn. 214 und 512. Da hier aber keine Bauabsichten geplant sind, der Einbezug dieser beiden Grundstücke wird als nicht zielführend beurteilt.

Gemäss Art. 58a Abs. 3 BauG kann bei offensichtlich unproblematischen Planungen die Gemeinde auf die Durchführung des Startgesprächs verzichten. Davon machte der Gemeinderat Gebrauch und teilte dies dem AGR Kanton Bern schriftlich und begründet mit.

5.2. Mitwirkung / Vorprüfung

Im Rahmen des Erlasses des kommunalen Richtplanes wurde im Jahre 2022 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Dabei wurden die Unterlagen in der Zeit vom 14. März bis am 12. April 2022 öffentlich aufgelegt und am 21. März 2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Diese Informationsveranstaltung wurde im Amtsanzeiger publiziert, die direkt angrenzenden Nachbarn wurden zudem schriftlich eingeladen. Im Rahmen dieser Mitwirkung wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte oder Bedenken vorgebracht.

Da nun vorliegend die Nutzungsplanung erlassen werden soll, werden die diesbezüglichen Unterlagen erneut zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Die Mitwirkung kann parallel zur Vorprüfung durchgeführt werden, muss jedoch vor Abschluss der Vorprüfung abgeschlossen sein.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgt in der Zeit vom 21.05. bis am 19.06.2026.

5.3. Vorprüfung

Text folgt

5.4. Öffentliche Planaufgabe

Text folgt

5.5. Beschlussfassung

Text folgt

5.6. Genehmigung

Text folgt

Anhang

Grundbuchauszug Parzelle Nr. 66

Auszug Grundstück-Informationen

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



Toffen / 66

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	884 Toffen
Grundstück-Nr	66
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH307835254672
Fläche	1'727 m ² , AV93
Plan-Nr.	1464
Lagebezeichnung	Toffen
	Toffe
Bodenbedeckung	Gebäude, 369 m ² Gartenanlage, 1'358 m ²
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstrasse 14, 3125 Toffen 333 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
	Garage, 36 m ² Bahnhofstrasse 14a, 3125 Toffen Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 935'000	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum

IMMO-GANTRISCH AG, Toffen (UID: CHE-274.324.100) 23.12.2024 034-2024/21403/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

08.02.1940 023-II/1241	(L) Hydrantenstock ID.023-1999/019661 z.G. Einwohnergemeinde Toffen
08.02.1940 023-II/1241	(L) Wasserleitung ID.023-1999/020742 z.G. SDR Toffen 884/414
22.03.1977 023-1977/753/0	(L) Kabelleitung ID.023-2001/001711 z.G. Swisscom (Schweiz) AG, in Ittigen (UID: CHE-101.654.423)
07.07.2025 034-2025/10484/0	(L) Näherbaurecht ID.034-2025/003974 z.G. LIG Toffen 884/214
07.07.2025 034-2025/10484/0	(R) Näherbaurecht ID.034-2025/003974 z.L. LIG Toffen 884/214
07.07.2025 034-2025/10484/0	(L) Fuss- und Radwegrecht ID.034-2025/003976 z.G. Einwohnergemeinde Toffen
07.07.2025 034-2025/10484/0	(L) Fahrwegrecht und Wendeplatz ID.034-2025/003977 z.G. LIG Toffen 884/214
07.07.2025 034-2025/10484/0	(R) Fahrwegrecht und Wendeplatz ID.034-2025/003977 z.L. LIG Toffen 884/214
07.07.2025 034-2025/10505/0	(L) Näherbaurecht ID.034-2025/003981 z.G. LIG Toffen 884/59
07.07.2025 034-2025/10505/0	(R) Näherbaurecht ID.034-2025/003981 z.L. LIG Toffen 884/59

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine