

Verkaufsdokumentation

Freistehendes Einfamilienhaus Summerweid

**Verkaufsobjekt**

Einfamilienhaus Summerweid
Gigenstrasse 34
6060 Sarnen

Kontaktperson

Roger Berchtold
Fachbereichsleiter Liegenschaften

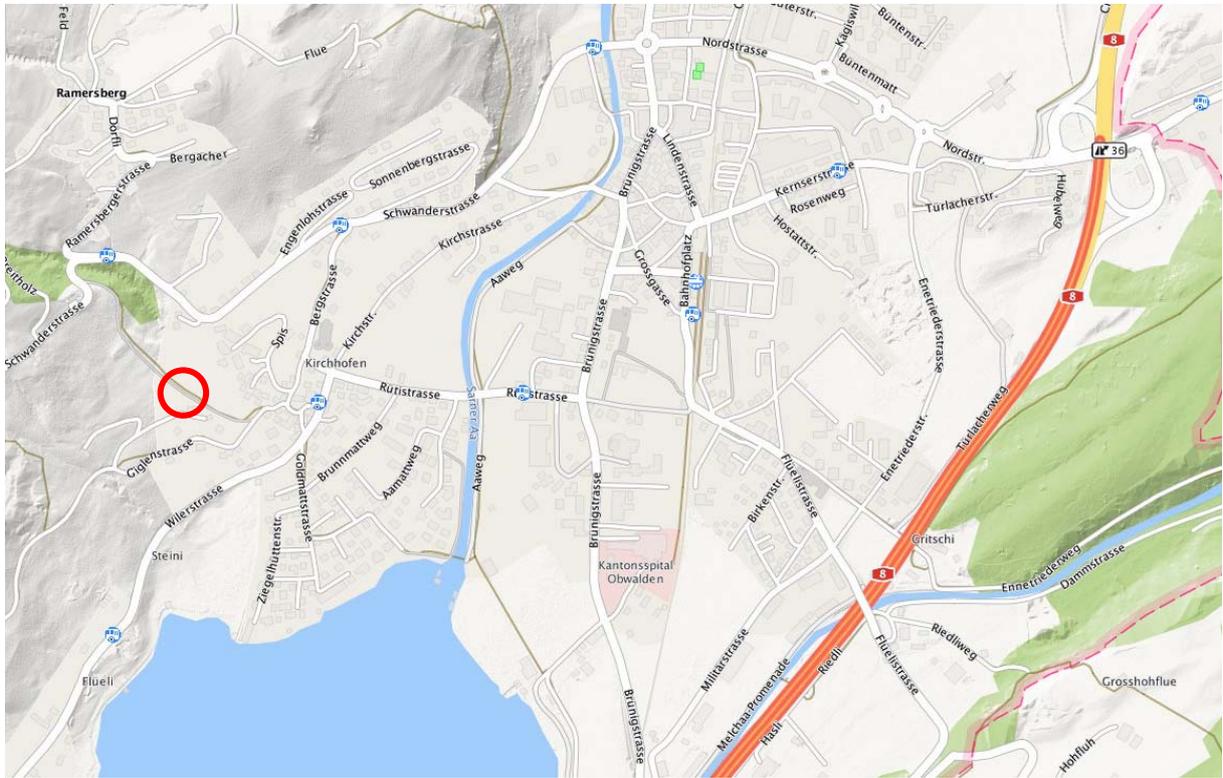
Einwohnergemeinde Sarnen
Brünigstrasse 160
6060 Sarnen

041 666 35 01
roger.berchtold@sarnen.ow.ch

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Ortsplan	3
3	Mikrolage	4
4	Liegenschaft / Angaben zum Objekt	6
5	Pläne	8
6	Situationsplan	15
7	Grundbuchauszug	16
8	Amtliche Vorabklärung	18
9	Bilder	22
10	Verkaufsbestimmungen	23
11	Allgemeine Bedingungen	23
12	Interessenten- und Angebotsformular	24

2 Ortsplan



3 Mikrolage



Sarnen liegt auf 473 m.ü.M. Es hat eine Gesamtfläche von 7'688 ha. Davon sind 6'858 ha produktives und 830 ha unproduktives Land. Sarnen ist Hauptort des Kantons Obwalden und liegt am Sarnersee, eingebettet in Wälder, Wiesen und Auen, umkränzt von einer strahlenden Bergwelt.

Das Dorfzentrum prägen Verkaufsläden, Kleinhandwerksbetriebe, Banken, Versicherungen, Einkaufszentren, Hotels, Restaurants und Cafés. In Sarnen gibt es auch ein Kantonsspital, eine Seniorenresidenz, Ärzte und Zahnärzte.

Für die Aus- und Weiterbildung stehen in der Gemeinde Sarnen folgende Schulen offen: Kindergarten, Volksschule, Kantonsschule (Gymnasium), Berufs- und Weiterbildungszentrum.

Das Dorf Sarnen verfügt über einen Bahnhof des Zentralbahn-Netzes, Autobahnanschluss A8 und verschiedene Postauto-Verbindungen. Am nördlichen Ende des Sarnersees liegt die Seebadanlage Seefeld Park und die Bootsanlegestelle. Vor einiger Zeit hat sich der Schweizerische Ruderverband in Sarnen niedergelassen und sein Ruder- und Trainingszentrum aufgebaut.

Einige weitere Sportmöglichkeiten: Fussball, Mini Golf-Anlage am See, Seebadanlage Seefeld Park, Beachvolleyball, Surfen, Fischen, Fitness-Parcours im Ennetriederwald, Velofahren, Bike-Touren, Wandern, Reiten, Langlauf im Langis, Skifahren in den umliegenden Skigebieten.

Ständige Wohnbevölkerung (Stand 31.12.2014)	
Total Einwohner	10'140
Sarnen	6'128
Stalden	1'152
Wilen	1'337
Kägiswil	1'236
Ramersberg	287



46° 53' 34.48" N
 8° 14' 5.04" O
 542 m.ü.M.

4 Liegenschaft / Angaben zum Objekt

Stockwerk/Etage	Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss	
Anzahl Zimmer	4 ½	
Raumprogramm und Nettonutzfläche	<u>Untergeschoss</u> Keller 19.40 m ² Waschküche 10.30 m ² 29.70 m²	
	<u>Erdgeschoss</u> Windfang 4.20 m ² Wohnen 13.40 m ² Elternschlafzimmer 12.90 m ² Stübli 5.00 m ² Bad/Wc 4.70 m ² Küche 26.70 m ² 66.90 m²	
	<u>Obergeschoss</u> Zimmer 17.10 m ² Gang 7.70 m ² Zimmer 18.60 m ² 43.40 m²	
	Gesamtfläche	140.00 m ²
Grundstückfläche	(maximal mögliche Abparzellierung)	800.00 m ²
Zonenplan	Landwirtschaftzone LwZ ES III (Nichtbauzone)	
Kubatur	keine den SIA-Normen entsprechende Berechnung vorhanden	
Raumhöhe	verschieden, 2.00 - 2.20 m	
Baujahr	1909	
Letztes Sanierungsjahr	1964 Anbau Bad/Wc 1994 Anbau Küche und Waschküche, Sanierung Dacheindeckung und Dachisolation, Ersatz Fenster Obergeschoss und Küche. Total Kosten Fr. 156'120.- 2011 Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen (SiNa) inkl. Mängelbehebung	
Verkehrswert	Projektschätzung per 02. Mai 2014 (inkl. 800 m ²)	Fr. 315'000.-

Zufahrt, Garage, Parkplätze nicht vorhanden
 gemäss Grundbuchauszug, Dienstbarkeiten Grundlasten
 19580708.0 besteht ein Fahrwegrecht über das Grundstück
 Nr. 783

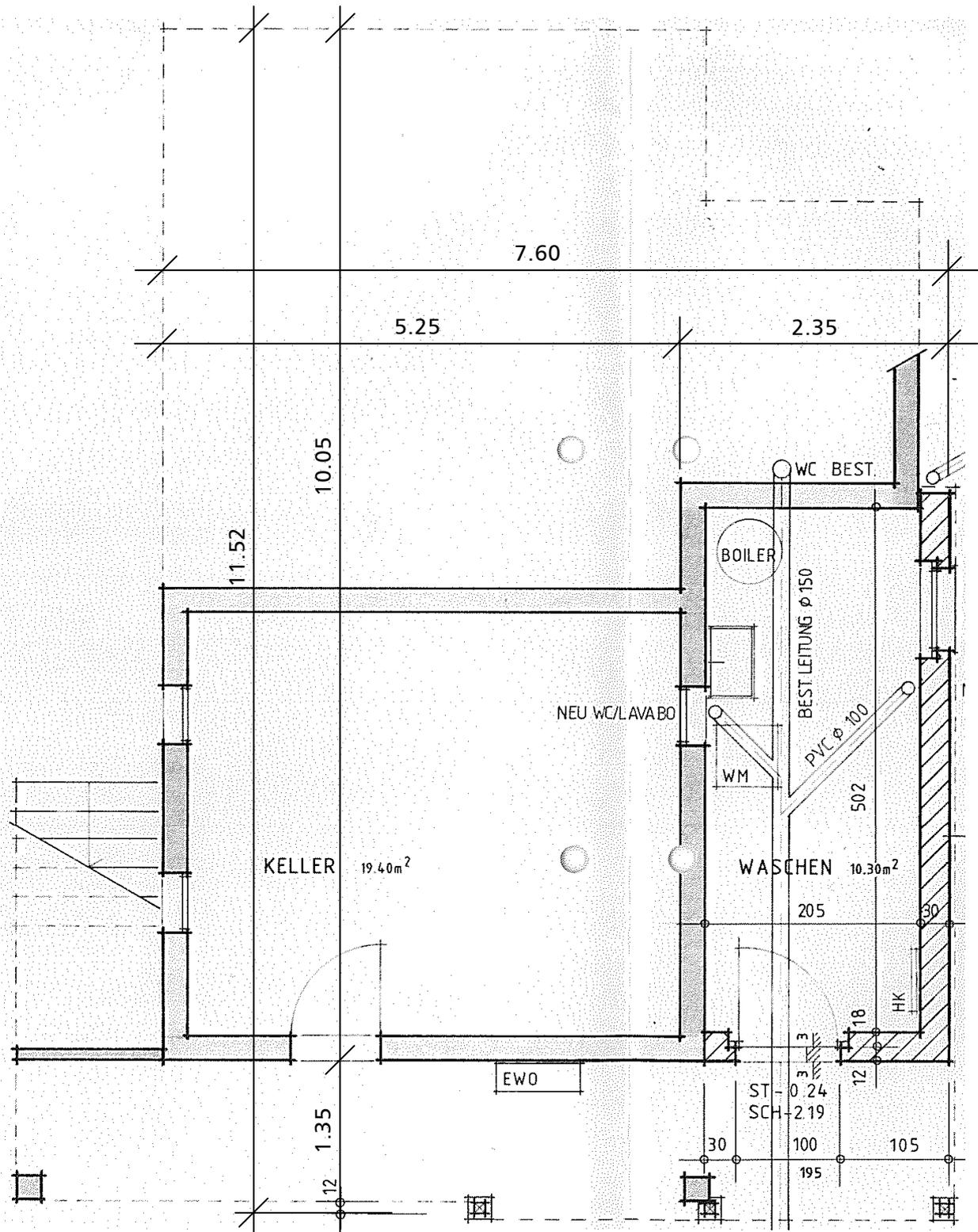


für Personenwagen nicht befahrbar

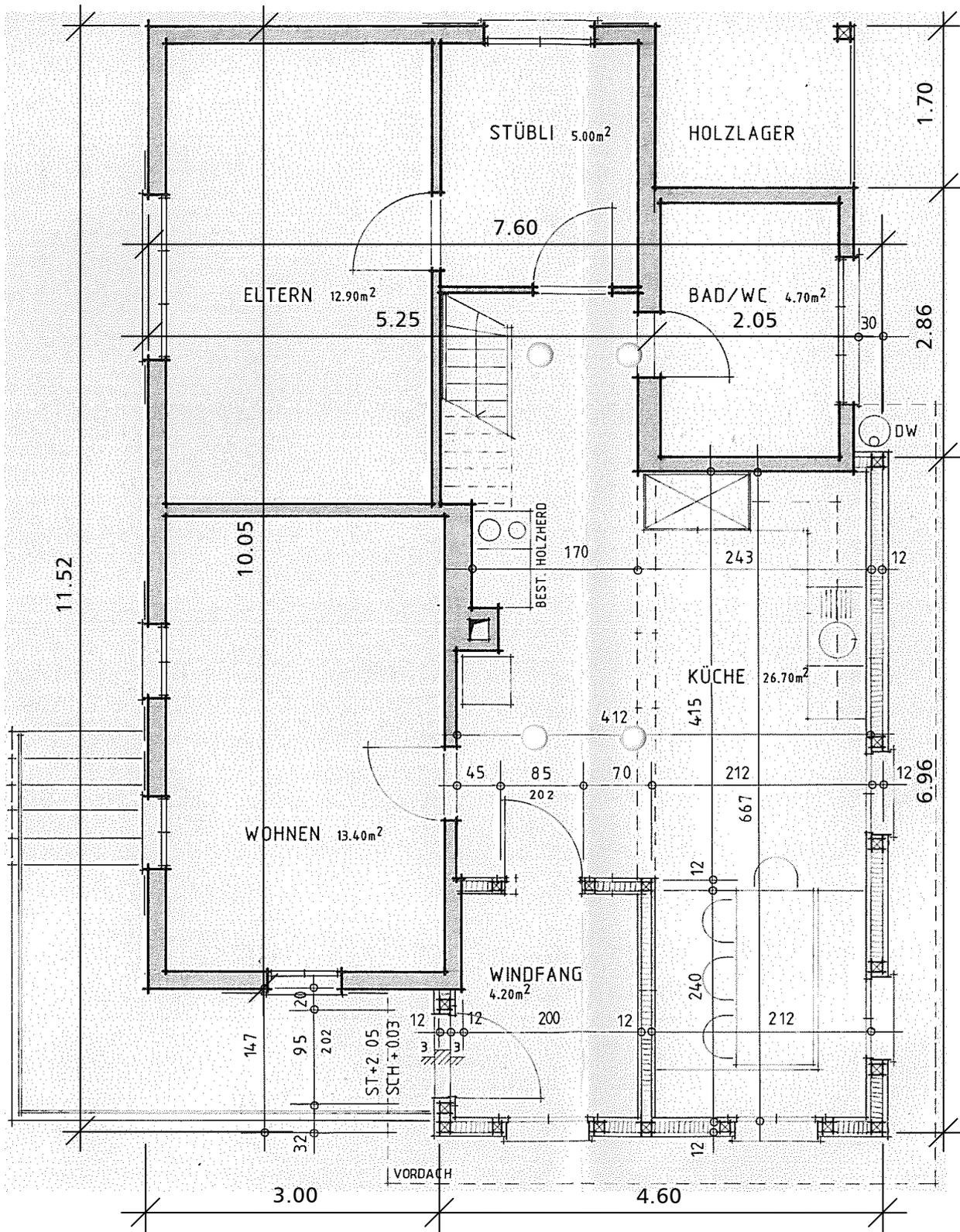


Gebäude Bauzustand	stark sanierungsbedürftig
Bauweise/Konstruktion	Holzständerbau mit Eternitfassade (Anbau Holzstülpchalung)
Dach	Steildach Ziegel, Flachdach Sarnafil
Heizung	Erdgeschoss und Obergeschoss mit je einem kleinem Holzachelofen.
Warmwasser	Elektro-Standwassererwärmer Domotec S 300 63 D, 300 Liter, Jahrgang 2005
Fenster	Erdgeschoss Küche und Obergeschoss 1994, restliche Fenster 1909

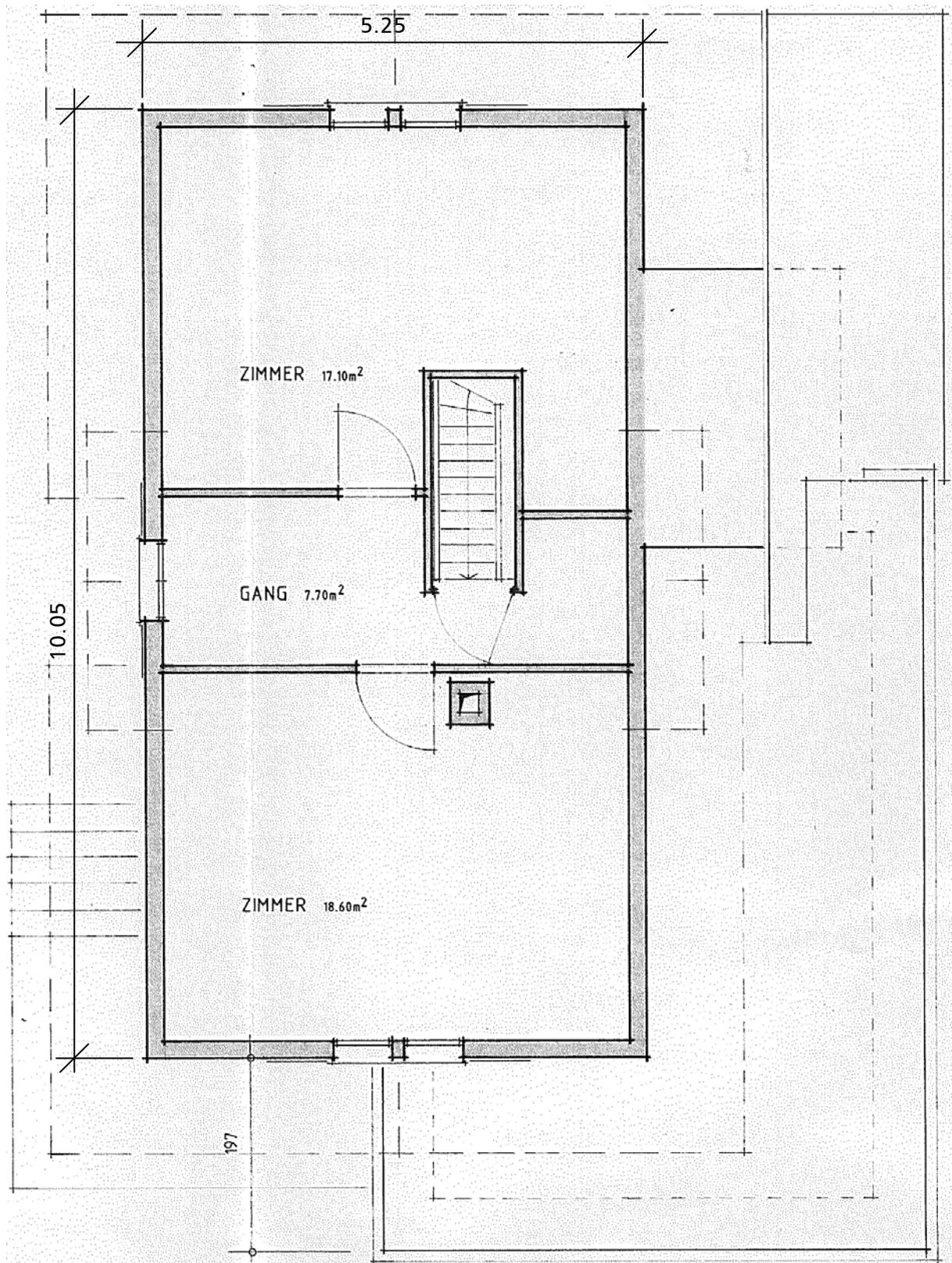
5 Pläne



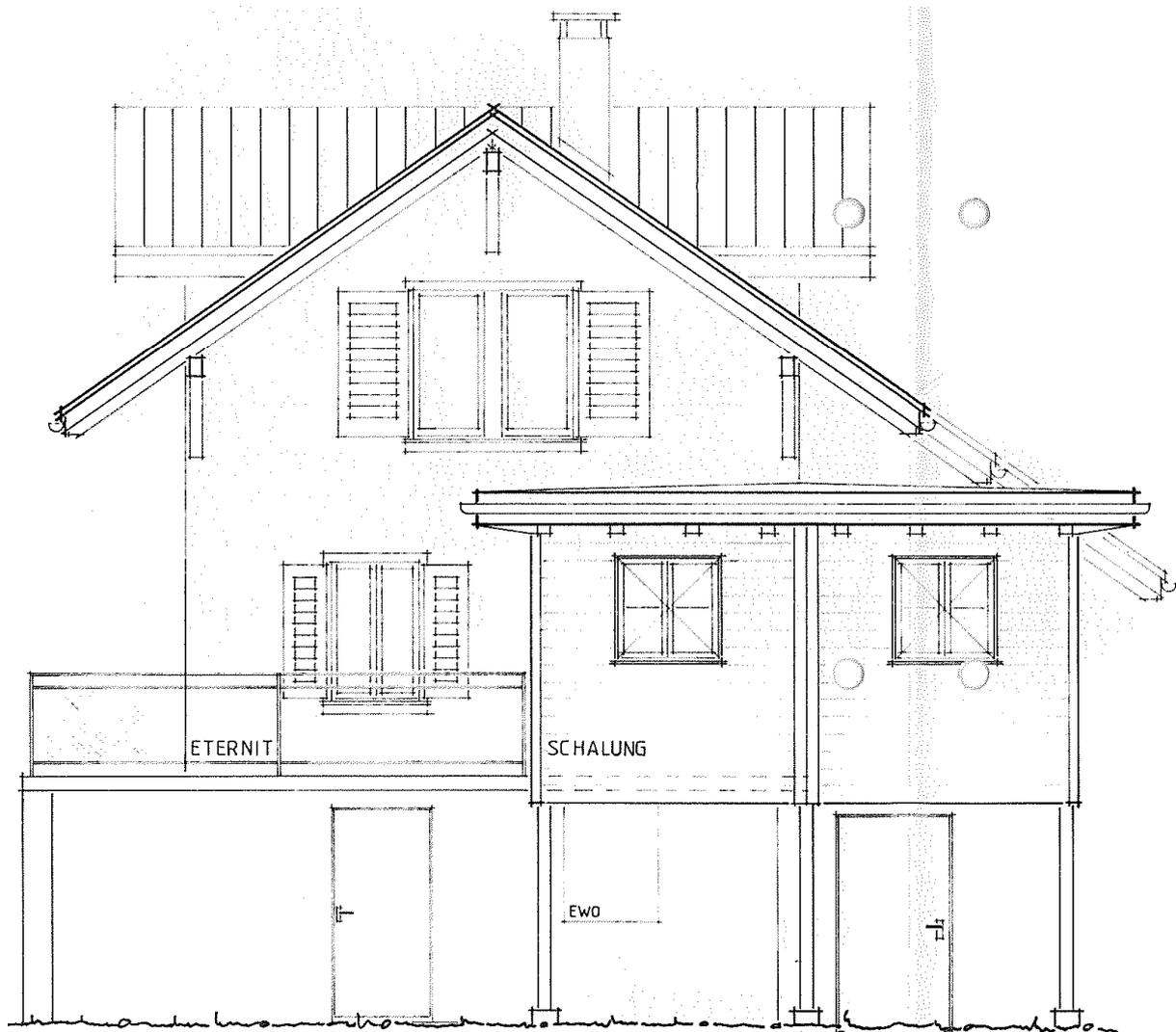
Untergeschoss



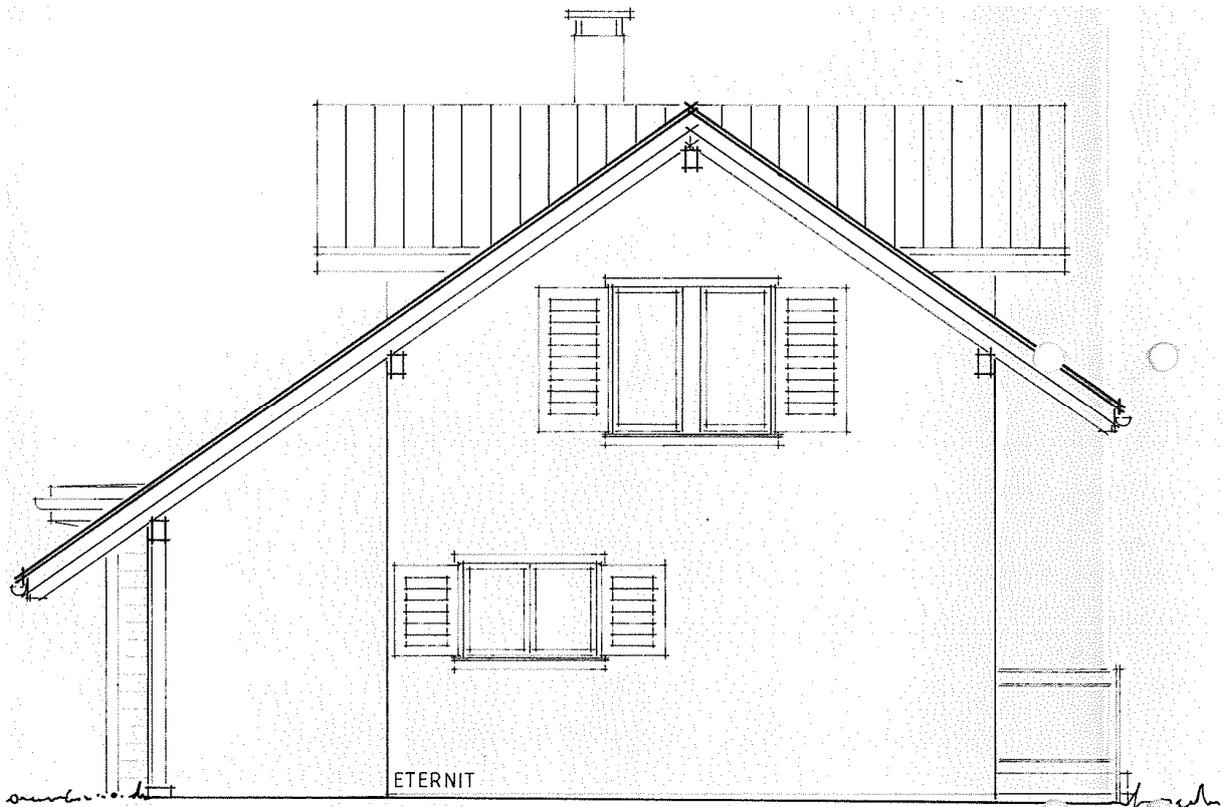
Erdgeschoss



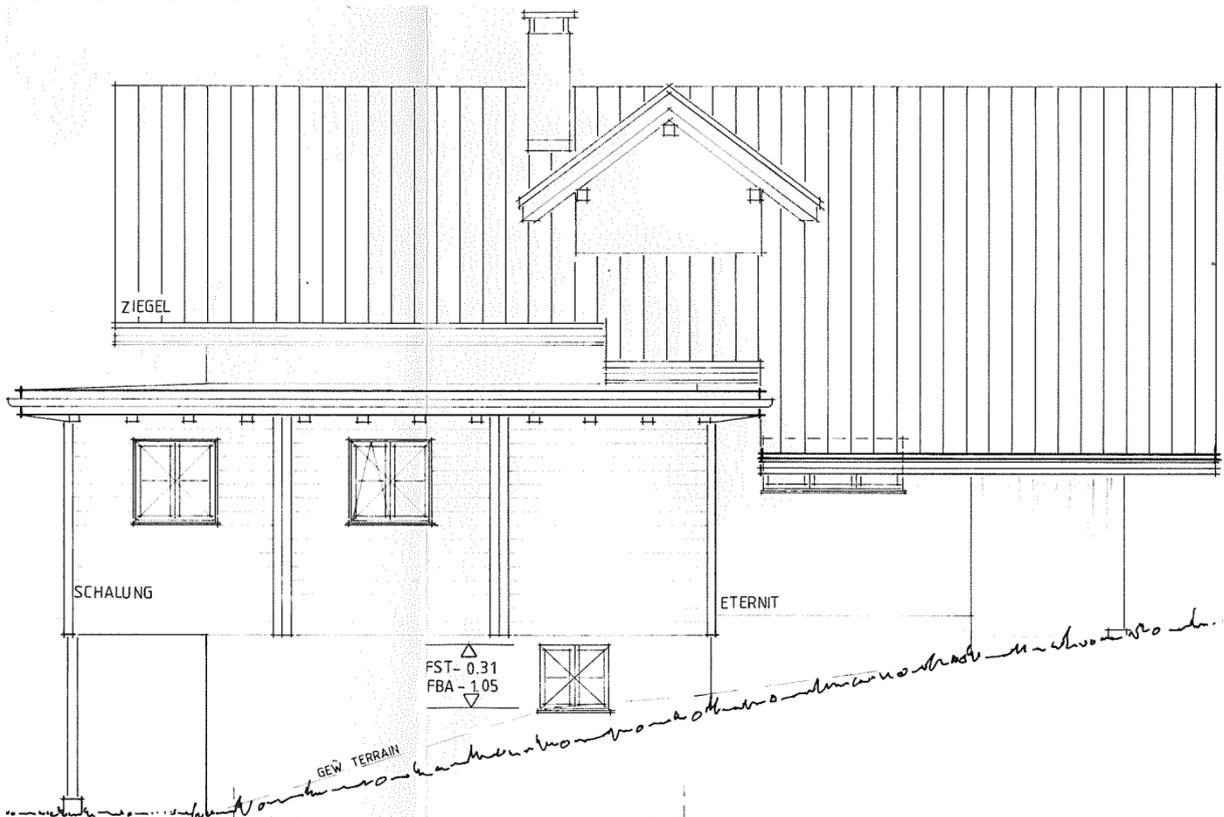
Obergeschoss



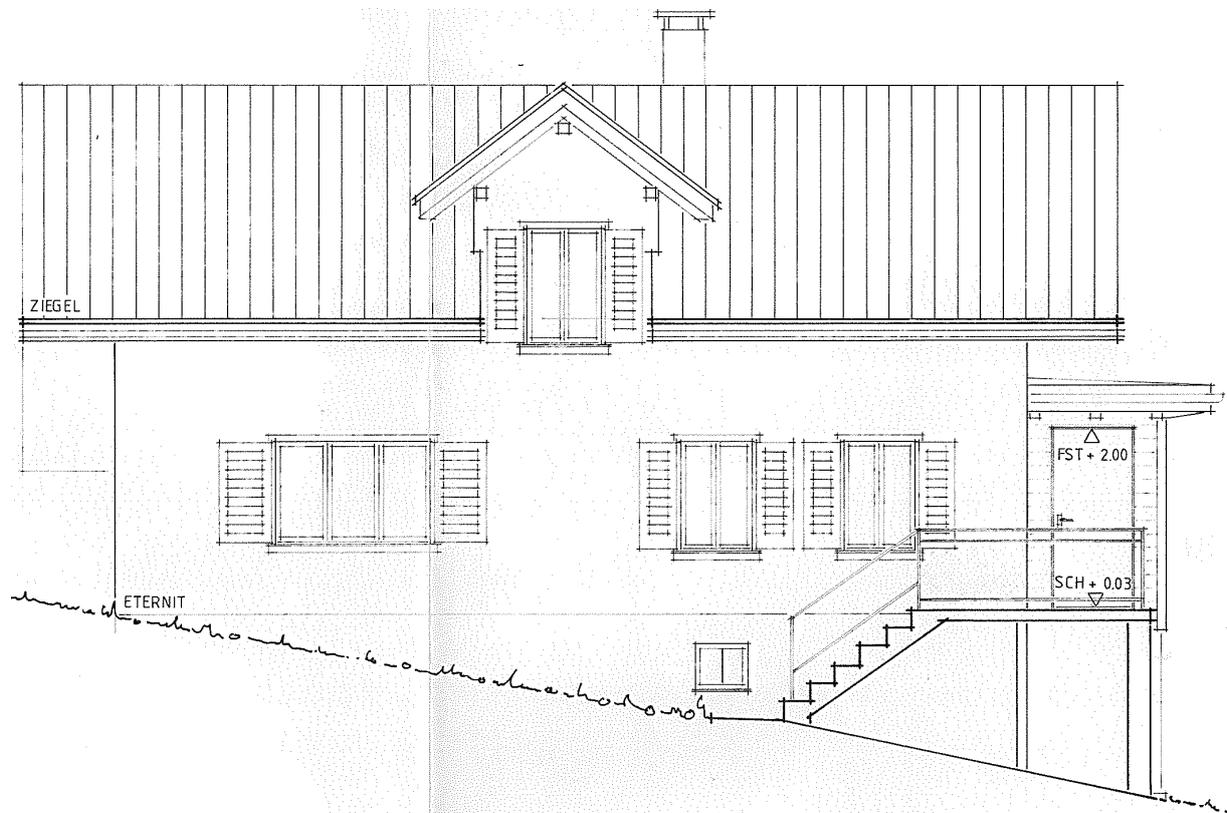
Fassade Süd-Ost



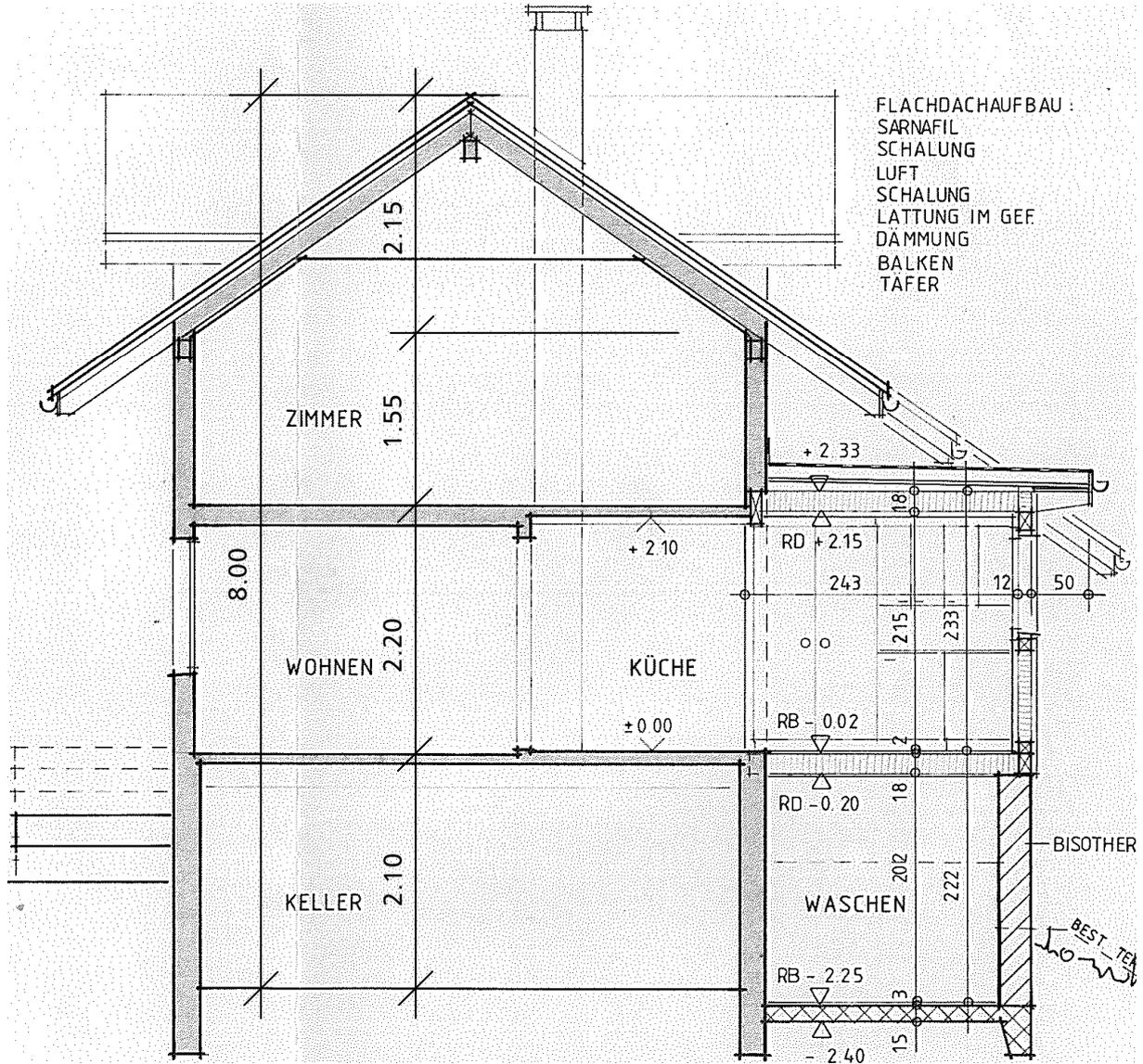
Fassade Nord-West



Fassade Nord-Ost



Fassade Süd-West



Querschnitt

7 Grundbuchauszug



Kanton
Obwalden

Grundbuchauszug

Grundbuch Sarnen

Liegenschaft Nr. 782 (kantonales Grundbuch)
(Kant. GB-Nummer A.417/EDV), Plan Nr. 32, Summerweid

Gesamtfläche: 10'053 m²
Wohnhaus, Stall, Giglenstrasse 34
Acker/Wiese/Weide (7'510 m²), geschlossener Wald (1'653 m²), Gartenanlage (307 m²),
Fluss/Bach/Kanal (298 m²), Strasse/Weg (152 m²), Gebäude (133 m²)

Eigentümer

Öffentl.-rechtl. Körperschaft
Einwohnergemeinde Sarnen, UID CHE-115.080.037, 6060 Sarnen, Brünigstrasse 160 mit Sitz in
Sarnen

Erwerbstitel

Abtretung 24.01.1985 Beleg 110

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

4898 Vorläufige Eintragung: Die Dienstbarkeit/en ID-Nr. 19150409.5 ist/sind im kantonalen Grundbuch nur einseitig oder überhaupt nicht eingetragen und hat/haben folgedessen keine verbindliche Rechtswirkung. Im Bereinigungsverfahren wird/werden die Dienstbarkeit/en behandelt und definitiv eingetragen oder gelöscht.
16.06.2010 Beleg oBel

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19131118.3 Recht/Last: Fuss- und Winterwegrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1089
29.05.1913 Beleg 3A418
18.11.1913 Beleg 2A417

19131118.5 Recht/Last: Winterwegrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1089
zugunsten Grundstück Nr. 781
29.05.1913 Beleg 3A418a
18.11.1913 Beleg 2A417



- 19131118.4 Last: Fusswegrecht
zugunsten Oeffentlichkeit Sarnen
18.11.1913 Beleg 2A417
- 19150409.5 Last: Fusswegrecht
(auf P. 782 und P. 1089 fehlt Last)
zugunsten Grundstück Nr. 786
09.04.1915 Beleg 2A467a
- 19580708.0 Recht: Fahrwegrecht gemäss Beleg
zulasten Grundstück Nr. 783
08.07.1958 Beleg 3A779
09.08.2012 Beleg BS2P783
14.09.2012 Beleg 4121
- 20124121.0 Recht: Viehfahrwegrecht gemäss Beleg
zulasten Grundstück Nr. 783
08.07.1958 Beleg 3A779
09.08.2012 Beleg BS2P783
14.09.2012 Beleg 4121
- 19710513.0 Last: Näherbaurecht gemäss Beleg
zugunsten Grundstück Nr. 2719
13.05.1971 Beleg 6A417
- 19960327.1 Last: Kabeldurchleitungsrecht gemäss Plan und Beleg
zugunsten Schweiz. Eidgenossenschaft (EMD), Bern
27.03.1996 Beleg 532

Grundpfandrechte

Keine

Sarnen, 12. Juni 2015

GRUNDBUCH OBWALDEN
Der Grundbuchverwalter



Hinweis

Auszug aus dem kant. Grundbuch mit negativer Grundbuchwirkung (Art. 19 Abs. 1 kant. GBV und Art. 48 Abs. 1-3 SchlT ZGB). Es können auf diesem Grundstück gültige Rechte und Lasten haften, die im Grundbuch noch nicht eingetragen und somit auf diesem Auszug nicht aufgeführt sind. **Die Angaben zum Grundstücksbeschrieb haben keine Rechtswirkung.**

Zum Grundstücksbeschrieb, insbesondere zu den Dienstbarkeiten, bleibt das Ergebnis der späteren Grundbuch-bereinigung (Einführung des eidgenössischen Grundbuches) ausdrücklich vorbehalten.

Nach Abschluss des Bereinigungsverfahrens in einer Gemeinde werden beim Grundeigentümer, gestützt auf die Bereinigungsverordnung, Gebühren erhoben.

8 Amtliche Vorabklärung

Einwohnergemeinde
Fachbereich Bau/Planung

Brünigstrasse 160
Postfach 1263
6061 Sarnen

Tel. 041 666 35 71
Fax 041 666 35 77
alois.abegg@sarnen.ow.ch
www.sarnen.ch

Fachbereichsleiter:
Alois Abegg



Einwohnergemeinde Sarnen
Fachbereich Liegenschaften
Brünigstrasse 160
6060 Sarnen

Sarnen, 9. April 2014

VORABKLÄRUNG:

Ersatzbau Wohnhaus und Neubau Erschliessungsstrasse (Machbarkeitsstudie), Parzelle 782, Summerweid, 6060 Sarnen (BG-Nr. 2014-17)

Sehr geehrte Damen und Herren

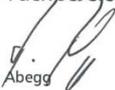
Wir beziehen uns auf die eingereichte Vorabklärung vom 28. Januar 2014 betreffend der Machbarkeitsstudie Ersatzbau Wohnhaus und Neubau Erschliessungsstrasse, Parzelle 782, Summerweid, 6060 Sarnen.

Am 6. Februar 2014 wurden die Unterlagen dem kantonalen Bau- und Raumentwicklungsdepartement (BRD) zugestellt. Am 9. April 2014 stellte das BRD dem Fachbereich Bau/Planung die schriftliche Gesamtstellungnahme vom 3. April 2014 zur Eröffnung an die Gesuchstellerin zu.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Ns. der Baukommission
Der Fachbereichsleiter:


Alois Abegg

Beilagen

- Gesamtstellungnahme BRD vom 03.04.2014
- Rechnung BRD vom 08.04.2014

Kopie an

- Kant. Baukoordination, Flüelistrasse 3, 6060 Sarnen
- Vorsteher Departement Bau/Planung/Sicherheit, Gemeinderat Marcus Wälti

**Kantonale Gesamtstellungnahme im Rahmen einer Vorabklärung
vom 3. April 2014**

Gesuchs-Nr.	2014-0017
Gesuchsteller/in	Einwohnergemeinde Sarnen, Brünigstrasse 160, 6060 Sarnen
Grundeigentümer/in	Einwohnergemeinde Sarnen, Brünigstrasse 160, 6060 Sarnen
Bauvorhaben	Ersatzbau Wohnhaus und Neubau Erschliessungsstrasse (Machbarkeitsstudie)
Ort (Parz.-Nr., Gemeinde)	782, Summerweid, Sarnen
Zonen	Landwirtschaftszone
Naturgefahren	-
Schutzgebiete	Gewässerschutzbereich A _u
Sonderbewilligungen	-
Ausnahmebewilligungen	Raumplanerische Ausnahmebewilligung
Vorabklärungsgesuch vom	28.01.2014
Antrag Bauamt vom	06.02.2014

Sachverhalt

Die Einwohnergemeinde Sarnen beabsichtigt, das Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 782, GB Sarnen, vom Stammgrundstück abzuparzellieren und gegebenenfalls zu veräussern. In das abzuparzellierende Grundstück soll eine Fläche für die zweckmässige Erschliessungsstrasse eingeschlossen werden. Die Ersatzwohnbaute soll die maximal mögliche Grösse inkl. allfällige Erweiterung aufweisen.

Rechtliche Grundlagen

Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700), Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1), Baugesetz (BauG, GDB 710.1), Verordnung zum Baugesetz (GDB 710.11), Richtlinien über das Bauen ausserhalb der Bauzonen (GDB 710.212), Ausführungsbestimmungen über die Verfahrenskoordination im Baubewilligungsverfahren (AB VK, GDB 710.111), Verordnung zum Allgemeinen Gebührengesetz (AGV, GDB 643.11), Ausführungsbestimmungen zur Verordnung zum Allgemeinen Gebührengesetz (AB AGV, GDB 643.111).

Erwägungen

Raumplanung, Bauen ausserhalb der Bauzone

Die Wohnbaute wurde vor dem 1. Juli 1972 erstellt. Das Bauvorhaben wird demzufolge nach Art. 24c PRG und Art. 42 RPV beurteilt.

Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Sie können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind und der Ersatz mit den wichtigen

Bau- und Raumentwicklungsdepartement BRD
Flüelistrasse 3, 6060 Sarnen
Postadresse: Postfach 1163, 6061 Sarnen
Tel. 041 666 64 35, Fax 041 660 71 91
brd@ow.ch
www.ow.ch

Anliegen der Raumplanung vereinbar ist (Art. 24c Abs. 2 RPG). Der Ersatz solcher Bauten ist nach Art. 42 RPV zulässig, sofern die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung im Wesentlichen gewahrt bleibt. Dies ist insbesondere gegeben, wenn die anrechenbaren Bruttogeschoss- (aBGF) und Bruttonebenflächen (BNF) um maximal 30 % und zusammen maximal um 100 m² gegenüber den rechtmässig erstellten Flächen erhöht werden. Insgesamt darf die maximal zulässige aBGF zudem nicht mehr als 320 m² betragen. Weiter darf eine Baute nach Art. 42 Abs. 4 RPV nur wiederaufgebaut werden, wenn sie zum Zeitpunkt des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und ein ununterbrochenes Interesse an der Nutzung besteht.

Die Wohnbaute wurde rechtmässig erstellt und ist bestimmungsgemäss nutzbar. Das ununterbrochene Interesse an deren Nutzung ist gegeben.

Die am 06.02.2014 voranfrageweise vorgelegte Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen stimmt bezüglich aBGF mit den Vorgaben der Richtlinie bzw. dem Praxishandbuch Bauen ausserhalb der Bauzone überein. Aufgrund der vorliegenden Akten ist davon auszugehen, dass die Zugangstreppe nach dem 1.7.1972 erstellt wurde und deshalb bei der aBGF nicht angerechnet werden darf. Die zum massgeblichen Zeitpunkt anrechenbare BGF beträgt somit maximal 131.31 m² (anstatt 144.36 m²).

Nach Art. 24c Abs. 4 RPG müssen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild u.a. darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Entsprechend dieser bundesrechtlichen Vorgabe ist der Neubau an den Grundsätzen der Baukultur in Obwalden auszurichten. Diese orientieren sich an der traditionellen Bauweise im Kanton und umfassen die Dachform (Satteldach), den gemauerten Sockel und die (grundsätzlich) hölzerne Konstruktion der darüber liegenden Fassaden, die zurückhaltende Befensterung sowie die Wahl des Standorts und die angepasste Umgebungsgestaltung.

Bei Abparzellierungen ab landwirtschaftlichen Grundstücken darf das neu geschaffene Grundstück in der Regel maximal 800 m² umfassen. Auf der verbleibenden Stammparzelle ist zudem im Grundbuch ein Neubauverbot für Wohnbauten anzumerken (öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung).

Das Wohnhaus ist heute lediglich über einen grasbewachsenen Fussweg erschlossen und verfügt über keine Zufahrt für Motorfahrzeuge. Nach Art. 43a lit. c RPV dürfen Bewilligungen nach Art. 24c RPG nur erteilt werden, wenn höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwält werden. Der Neubau einer Erschliessungsstrasse zum Wohnhaus auf Parzelle Nr. 782, GB Sarnen, ist somit nicht zulässig, eine Bewilligung kann dafür nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Erweiterungspotential für Wohnbauten nach Art. 24c RPG bzw. Art. 42 RPV sind grundsätzlich 15 m² pro möglichen Abstellplatz für Motorfahrzeuge enthalten. Die Inanspruchnahme des Erweiterungspotentials setzt voraus, dass dieses zulässig und auch tatsächlich auch realisierbar ist. Da vorliegend eine Zufahrtsstrasse zum Wohnhaus nicht bewilligt werden kann, ist das zulässige Erweiterungspotential um die Fläche der potentiell möglichen Autoabstellplätze (15 m² je Abstellplatz) zu reduzieren. Je 100 m² aBGF kann potentiell ein Abstellplatz realisiert werden. Die aBGF liegt beim vorliegenden Wohnhaus zwischen 100 m² und 200 m². Somit müssen vom Erweiterungspotential insgesamt 30 m² für (nicht realisierbare) Abstellplätze abgezogen werden.

Nach Art. 24c Abs. 4 RPG müssen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild u.a. darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Das Erscheinungsbild des Ersatzbaus darf nicht nachteilig verändert werden. Der Neubau ist mit gleichen Materialien und Fenstern auszuführen und muss der heutigen Farbgebung ähnlich bleiben.

Fazit

Die Baute ist bestimmungsgemäss nutzbar und wurde ununterbrochen genutzt. Der Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses auf Parzelle Nr. 782, GB Sarnen, ist gemäss Art. 24c RPG und Art. 42 RPV – unter Einhaltung des oben angeführten Vorbehalts und der gestalterischen Vorgaben – grundsätzlich zulässig.

Gebührenentscheid

Nach Art. 2 des allgemeinen Gebührengesetzes vom 21. April 2005 (AGG; GDB 643.1) werden für die Inanspruchnahme von Amtshandlungen Verwaltungsgebühren erhoben. Auf Grund des Gebührenrahmens (Art. 1 Abs. 1 Bst. b VAGG sowie der Bemessungskriterien von Art. 9 AGG wird die Gebühr für diese Vorabklärung auf Fr. 750.- festgesetzt.

Gemäss mündlicher Vorabklärung wurde in Aussicht gestellt, dass eine Möglichkeit bestehe, zwei Parkplätze im Bereich der Giglenstrasse zu erstellen. Dies mit einer anschliessenden Fusswegverbindung bis zur Hausparzelle. Dies bedingt aber diverse rechtliche Zugeständnisse von Nachbarparzellen und Anstösser der Giglenstrasse betreffend Fahrwegrecht, Fusswegrecht und Regelung des Unterhalts der Giglenstrasse.



Die einzig rechtlich garantierte Erschliessung zur Liegenschaft ist die im Grundbuch geregelte Wegzufahrt via Buechetsmattweg und der Parzelle-Nr. 783 (siehe Fotos Seite 7 und Situationsplan Seite 15).

Bei einem Umbau oder einem Ersatzbau ist die Baustellenzufahrt mit den angrenzenden Nachbarn zu klären!

Die Grundstückabparzeliierung (gelb) wird in Absprache mit dem Käufer durchgeführt, somit ist die definitive Grundstückform noch mitbestimmbar.

9 Bilder



Küche



Essküche



Richtung Stübli, Bad/Wc



Treppe ins Obergeschoss



Kochstelle mit Backofen



Wc



Holzachelofen Erdgeschoss



Holzachelofen Obergeschoss

10 Verkaufsbestimmungen

Der Verkauf der Liegenschaft wird im Amtsblatt und im Aktuell Obwalden öffentlich publiziert. Den bereits vorhandenen Interessenten wird direkt eine Verkaufsdokumentation abgegeben.

Die Verkaufsdokumentation enthält ein Anmelde- und Angebotsformular, welches der Einwohnergemeinde unterzeichnet bis spätestens am 30.10.2015 eingereicht werden kann. Nach Bedarf bzw. auf Anfrage werden mit Interessenten Besichtigungstermine vereinbart.

Das Vergabekriterium ist voraussichtlich der Angebotspreis.

Der Einwohnergemeinderat behält sich jedoch das Recht, die Liegenschaft auch nicht dem Meistbietenden zu vergeben.

Interessenten mit Eigennutzung werden bevorzugt.

Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

11 Allgemeine Bedingungen

Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl die Verkäuferin all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann die Verkäuferin keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

12 Interessenten- und Angebotsformular

Personalien:

Anrede _____
Vorname _____
Name _____
Geb.dat. _____
Strasse _____
PLZ/Ort _____
Land _____
Tel. P. _____
Tel. G. _____
Natel _____
e-mail _____

Mindestangebot (Verkehrswert) Haus inkl. 800m²

315'000.- Fr.

Angebot

_____ Fr.

Bemerkungen:

(Bewerbung, Vorhaben etc. auch als sep. Beilage möglich)

Datum: _____ Unterschrift: _____

Das Angebot (Kopie dieser Seite) ist bis spätestens Freitag 30. Oktober 2015 an folgende Adresse einzureichen:

Einwohnergemeinde Sarnen
Fachbereich Liegenschaften
Vermerk: Kaufangebot Summerweid
Postfach 1263
6061 Sarnen