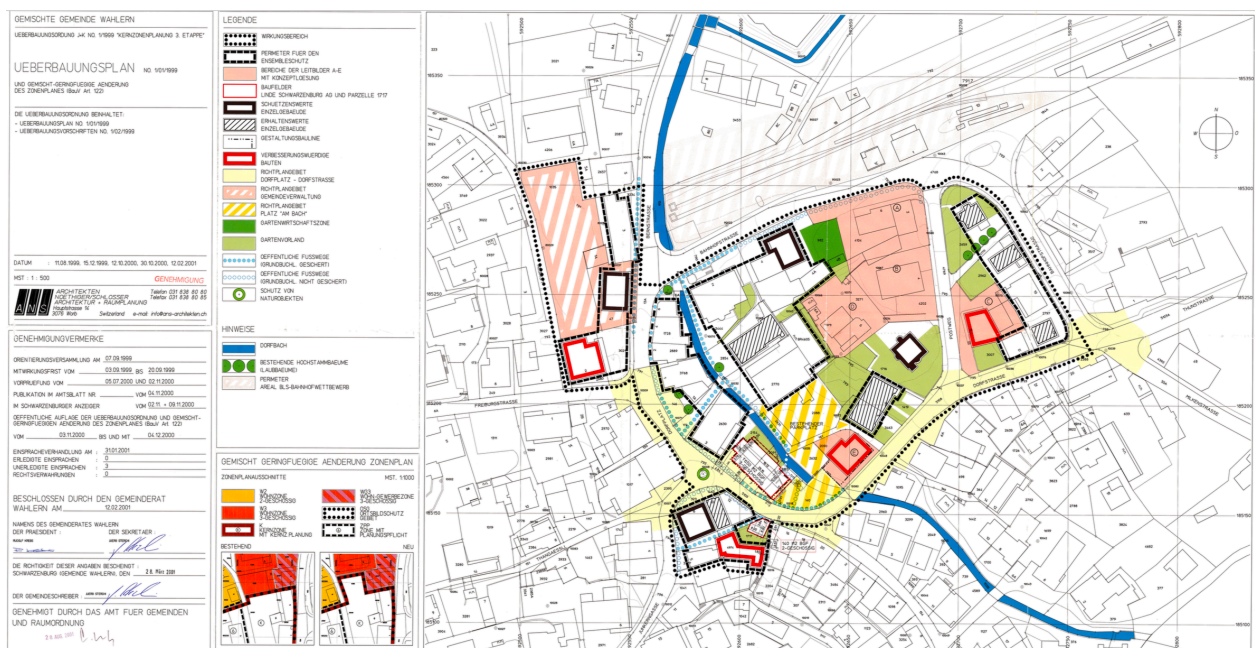


Auszüge aus den Rechtsgrundlagen

Sämtliche Rechtsvorschriften und gesetzlichen Grundlagen sind im ÖREB-Katastrerauszug ersichtlich.

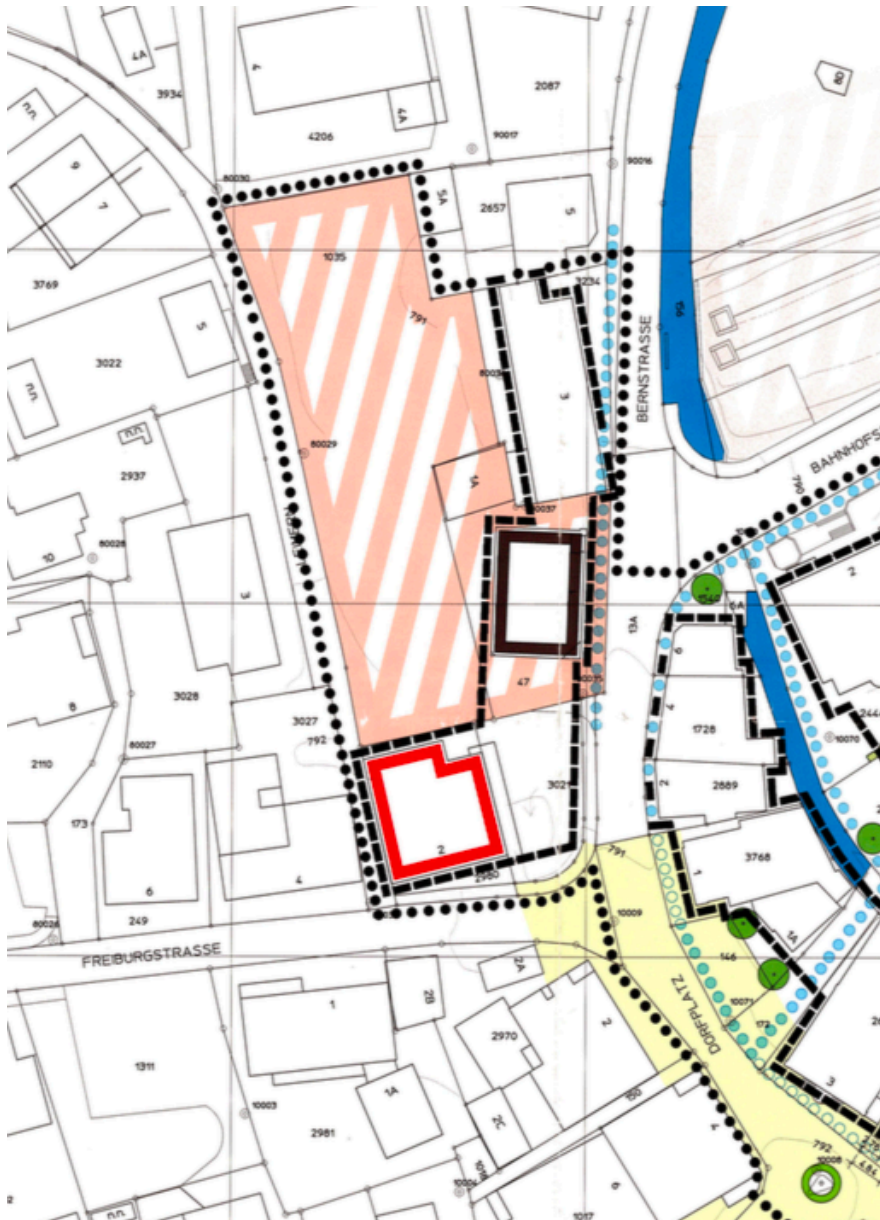
Der im Jahr 2001 genehmigte Ueberbauungsplan betrifft auch das Grundstück 2980 in der Kernzone und welches zudem als „verbesserungswürdige Baute“ eingezeichnet ist.



Art. 12

Verbesserungswürdige Bauten

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten verbesserungswürdigen Bauten auf den Parz. Nr. 2980, 2090, 3007 (Postweg 5) und 4947 sind im Zuge von Umbau- und Renovationsarbeiten, der unmittelbaren Umgebung sowie dem Ortsbildschutzgebiet² anzupassen und einzuordnen.
- 2 Der Gestaltung der Fassaden, der Auswahl von Materialien und der veränderbaren Volumetrie der Dächer ist, zusammen mit den Dachaufbauten und den Proportionen des Gesamtvolumens der Bauten, grosse Sorgfalt zu widmen.
- 3 Es können auch partielle Bauteile im Zuge von Renovations- und Umbauten im Sinne von Abs. 1 ästhetisch dem Ortsbild angepasst werden.



Legende

Detailausschnitt Grundstück GB 2980 rot umrandet als „verbesserungswürdige Baute“ im Perimeter zum Ensembleschutz mit dem Verwaltungsgebäude der Gemeinde Schwarzenburg (momentan in Renovation)

lachsfarben gestreift der „Leimernparkplatz“ im Eigentum der Gemeinde

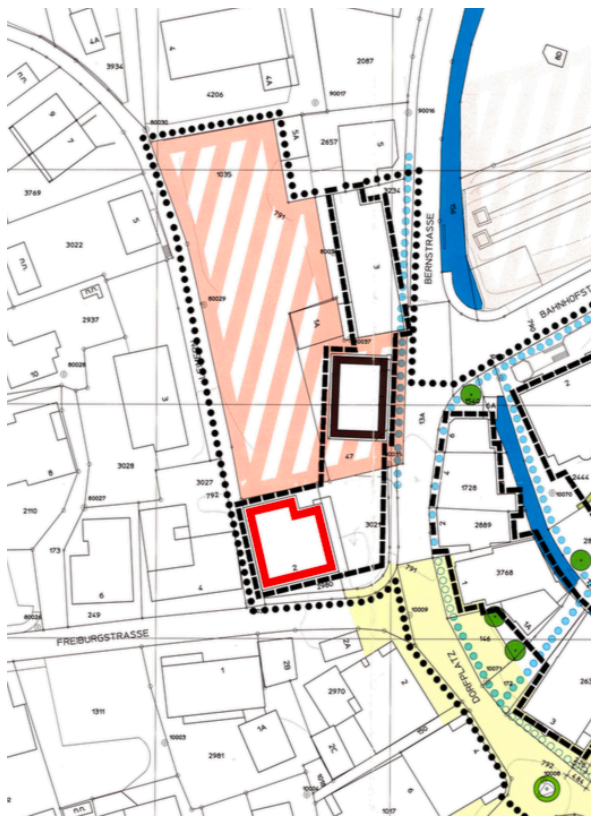
schwarz auf GB 47 Verwaltungsgebäude der Gemeinde Schwarzenburg (momentan in Renovation)

weiss Grundstück GB 302 im Eigentum der Gemeinde

Auf dem GB 302 und GB 1035 sind 15 -20 Parkplätze entschädigungsfrei mitzubedenützen.

Im Kaufvertrag von 1970 sind die Parzellierung, die Zusammenlegung und die Dienstbarkeitserrichtung festgelegt (Auszüge auf den nächsten Seiten).

ZPP Nr. 6
"Leimern II"



Art. 33

Zweck

¹ Die ZPP Nr. 6 bezweckt eine ortsintegrierte, leicht verdichtete Überbauung für Neu- wie aber auch für bestehende Bauten (Ersatz).

Nutzungsart

² Teilgebiet A: Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Arbeitszone WA2; Teilgebiet B Mischnutzung im Sinne der Kernzone K.

Nutzungsmass

³ min. AZ 0,6 max. AZ 0,9. Die Geschossanzahl beträgt zwei. In bestehenden Bauten dürfen Nutzungen sinnvoll verdichtet werden.

Gestaltungsgrundsätze

⁴ Auf allen Hauptbauten sind nur geneigte Dächer gestattet.

⁵ Die Hauptbauten sind im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung so zu gruppieren, dass eine Ortsintegration gewährleistet wird und optimale Aufenthaltsbereiche entstehen.

⁶ Aussenräume, wie Fusswege, Gärten, Parkplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche, sind sorgfältig zu gestalten.

Parkierung

⁷ Die Parkierung ist, soweit möglich, in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Dienstbarkeiten Grundbuch

Die Auszüge der Dienstbarkeitserrichtungen und damit wichtige Verbindlichkeiten aus dem Jahr 1970 im Kaufvertrag zwischen Werner Stucki und der Coop Sensetal

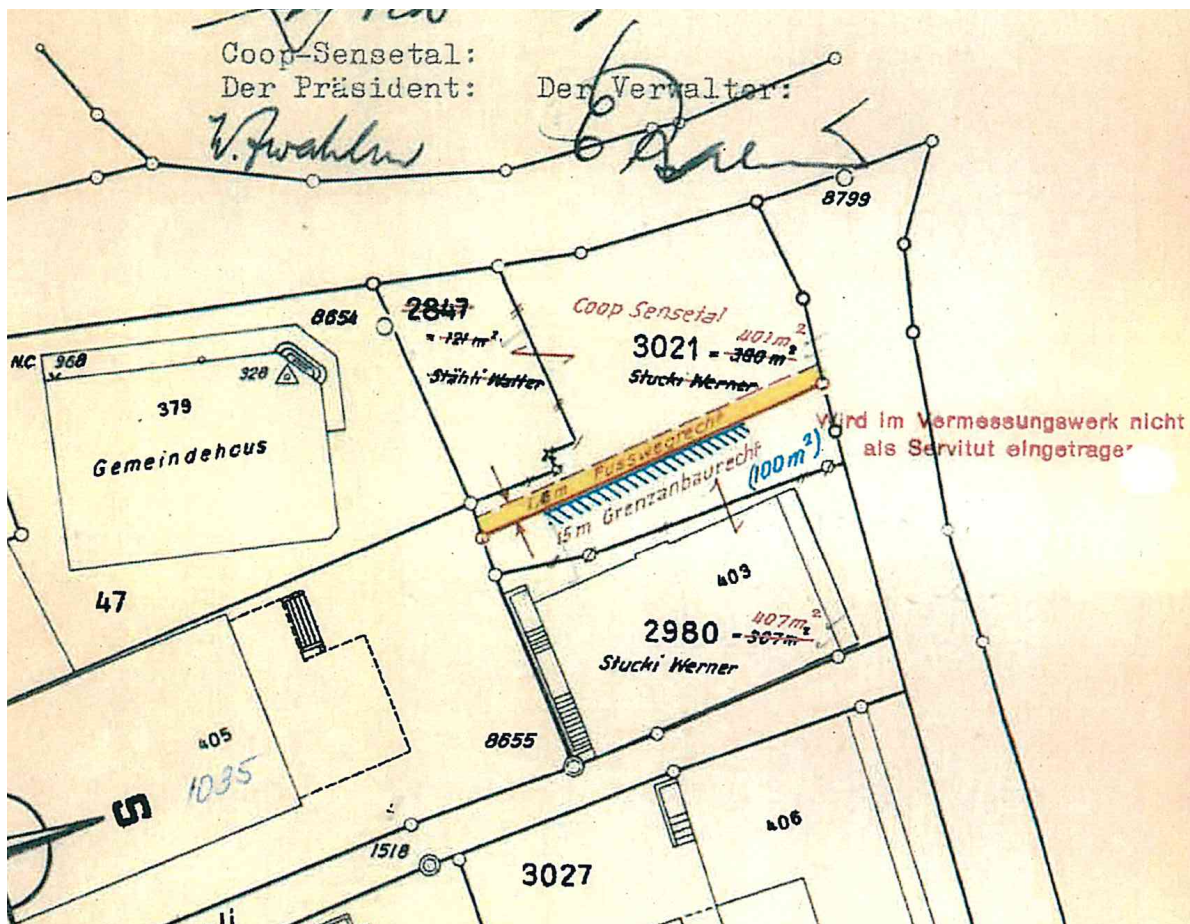
10. Dienstbarkeitserrichtungen

- a) Grenzanbau- und Ueberbaurecht: die Coop-Sensetal für sich und allfällige Rechtsnachfolger von Grundstück Nr. 3021 räumt dem jeweiligen Eigentümer von Grundstück Nr. 2980 ein unentgeltliches Grenzanbaurecht von 15m Länge an der westlichen March der Parzelle Nr. 3021 für den nachfolgend umschriebenen Anbau an die Tea Roomliegenschaft Nr. 403 ein: „Der Anbau beginnt an der südöstlichen Fassadenecke des Gebäudes Nr. 403, weist von dort aus in Richtung Norden gemessen eine Länge von 15m auf und grenzt auf diese Länge an der Oberfläche an die gemeinsame March der Grundstücke Nr. 2980 und 3021 an. Die Höhe des Anbaus wird auf die heutige Höhe der Tea-Roomliegenschaft Nr. 403 beschränkt. An seiner Ostfassade weist der Anbau Balkone auf, welche auf Grundstück Nr. 30212 hinausragen, wobei der unterste Balkon 2m und



- b) die übrigen 1.20m auf Grundstück Nr. 3021 vorspringen dürfen. Der unterste Balkon muss mit seiner Unterkante mindestens 2.20m über dem in gerader Linie gemessen darunter liegenden Parkplatzterrain stehen. Von Grundstück Nr. 3021 d.h. vom hienach umschriebenen Fussweg aus besitzt der Anbau in seiner Ostfassade einen Zugang für Fussgänger.
- c) Unselbständiges Baurecht: Die Coop-Sensetal für sich und allfällige Rechtsnachfolger von Grundstück Nr. 3021 räumt dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Nr. 2980 das unentgeltliche Recht ein, die Parzelle Nr. 3021 eingeschossig zu unterkellern und zwar von der Ostfassade des vorumschriebenen Anbaues aus maximal 5 m ostwärts gemessen. Dieses Untergeschoss ist so zu gestalten, dass es nach seiner Fertigstellung an der Oberfläche von Grundstück Nr. 3021 nicht mehr sichtbar ist.
- d) Fusswegrecht: Die Coop-Sensetal für sich und ihre Rechtsnachfolger von Grundstück Nr. 3021 räumt dem jeweiligen Eigentümer von Grundstück Nr. 2980 ein unentgeltliches und unbeschränktes Fusswegrecht von 1.60 m Breite auf der Parzelle Nr. 3021 entlang der Ostfassade des vorumschriebenen Anbaues ein, mit dem Recht zur Erstellung einer Treppe in der gleichen Breite Richtung Freiburgstrasse. Die Erstellung und der Unterhalt des im Geometerplan vom 10. September 1970 in gelber Farbe eingezeichneten Fussweges ist Sache des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Nr. 2980.
- e) Parkplatzmitbenützungsrecht: Die Coop Sensetal für sich und ihre Rechtsnachfolger der Grundstücke Nr. 1035 und 3021 räumt dem jeweiligen Eigentümer von Grundstück Nr. 2980 ein unentgeltliches Parkplatzmitbenützungsrecht für 15 - 20 Autos auf den Grundstücken Nr. 1035 und 3021 ein. Auf Grund dieses Rechtes sind der jeweilige Eigentümer von Grundstück Nr. 2980 deren Bewohner und Gäste berechtigt, die Parkplätze auf den beiden belasteten Liegenschaften zusammen mit der Coop Sensetal und ihren Kunden mitzubenutzen, wobei Herr Werner Stucki und seinen Rechtsnachfolgern kein Recht auf Entschädigung zusteht, falls über Tag durch den Geschäftsgang im Coop-Zenter oder andere Umstände bedingt, auf den Grundstücken Nr. 1035 und 3021 die vorbezeichnete Zahl von Parkplätzen nicht zur Verfügung steht. Die Coop-Sensetal verpflichtet sich ausdrücklich zur Erstellung eines Parkplatzes auf Grundstück Nr. 3021. An die Erstellungskosten und den Unterhalt dieses Parkplatzes bezahlt Herr Werner Stucki resp. allfällige Rechtsnachfolger von Grundstück nr. 2980 die Hälfte. Bei Berechnung des Kostenanteiles Stucki werden die Aufwendungen für das vorgesehene Trottoir der Gemeinde Wahlern ausgeschlossen. Der jeweilige Eigentümer von Grundstück Nr. 2980 hat sich ferner zur Hälfte am Unterhalt der Parkplätze auf Grundstück Nr. 1035 und an den Erstellungskosten für Parkplätze, welche auf dem Grünstreifen von Grundstück Nr. 1035 neu erstellt werden müssen, zu beteiligen.
- f) Abwasserdurchleitungsrecht: Die Coop-Sensetal für sich und ihre Rechtsnachfolger von Grundstück Nr. 3021 räumt dem jeweiligen Eigentümer von Grundstück Nr. 2980 das unentgeltliche Recht ein, die auf der Liegenschaft Nr. 2980 entstehenden Abwasser durch Grundstück Nr. 3021 hindurch Richtung Bernstrasse abzuleiten, wobei der Coop Sensetal ein unentgeltliches Anschlussrecht an diese Leitung für die auf der belasteten Parzelle entstehenden Abwasser eingeräumt wird. Da die Lage dieser Abwasserleitung sowie des Anschlusses aus Grundstück Nr. 3021 den Parteien heute noch nicht bekannt ist, wird auf deren Einzeichnung im Geometerplan verzichtet.
- g) Gewerbebeschränkung: Herr Werner Stucki für sich und allfällige Rechtsnachfolger von Grundstück Nr. 2980 verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer von Grundstück Nr. 1035, in dem unter Lit. a und b hievor umschriebenen Anbau an die Liegenschaft Nr. 403 kein ausgesprochenes Konkurrenzgeschäft der Coop-Sensetal zu betreiben oder betreiben zu lassen, wobei für die Bestimmung des Konkurrenzbegriffes der heutige Stand des von der Käuferin in Schwarzenburg betriebenen Ladengeschäftes massgebend ist.

Geometerplan



Baurevers

Baurevers vom 11. Februar 1914:

Vor dem unterzeichneten Arthur Harnisch, Notar, des Kanton Bern, ist heute erschienen der ihm persönlich bekannte Herr Emil Stucki, Jakobs sel. von Gysenstein, Handelsmann von Schwarzenburg erklärend: Als Eigentümer der Parzelle 240 Flur A Plan 4 an der Hintergasse zu Schwarzenburg (Grundbuchblatt Nr. 859) verpflichtete er sich hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger für den Fall, dass das auf der angeführten Parzelle erstellte Gebäude Nr. 403 je abgebrochen oder durch Feuer zerstört werden sollte, einen eventuellen Neubau ohne Entschädigungsfolge für die Dorfviertelsgemeinde Schwarzenburg auf den gesetzlichen Abstand von 3.5 m vom Viertelsgemeindeweg zurückzustellen. Sollte später, d.h. nach Abbruch oder Brand des Gebäudes Nr. 403 ein Teil der Parzelle 240 des Herrn Emil Stucki, bzw. seiner Rechtsnachfolger zur Erstellung der im Baulinienplan projektierten Strasse gemäss Art. 8 des Baureglementes vom 19. Januar 1907 abgetreten werden müssen so ist die daherige Entschädigung nur für Grund und Boden angemessen zu vergüten. Wird die Abtretung vor Eintritt dieses Falles von Abbruch oder Brand verlangt, so ist für den in der Alignementszone liegenden Gebäudeteil nur der Wert zu vergüten, welchen er vor dem am 28. Januar 1914 bewilligten Umbau gehabt hat. Dieser Wert ist durch die ordentlichen amtlichen Gebäudeschätzer festzustellen, diesem Revers nachzutragen und mit diesem im Grundbuch anzumerken.

Nachtrag Baurevers: 30. September 1914

Die unterzeichneten amtlichen Gebäudeschätzer haben den Wert der alten in der Alignementszone liegenden Gebäudeteils nun gestützt auf die in obenstehender Genehmigung der Viertelsgemeinde Schwarzenburg enthaltenen Abänderung und den Nachtrag des Emil Stucki festgesetzt auf Fr. 3'500.—