

RAPPORT D'ÉVALUATION DE LA PARCELLE N° 6'708
DU CADASTRE DE MORAT
À MERLACHFELD 209



MANDAT

L'Office des poursuites du district du Lac, représenté par Monsieur Manuel Jungo, Substitut, a donné mandat à la soussignée pour estimer la valeur vénale de la parcelle n° 6'708 du cadastre de Morat, propriété de Buess AG, dans le processus de la vente forcée.

OBJET

Il s'agit d'un site artisanal construit en 2012, comprenant une surface de vente, deux ateliers, un dépôt et un logement de 5 pièces.

Les bâtiments ne disposent pas de permis de construire car l'activité qui y est exercée n'est pas conforme à la zone selon le Tribunal fédéral. Une procédure de demande de permis de construire doit être entreprise.

VISITE DES LIEUX

La visite des lieux a eu lieu le 01.06.21, en présence du mandant et du propriétaire.

RÉFÉRENCES

L'expertise est basée sur les documents remis par le mandant et diverses instances publiques à l'expert. Ces documents sont censés être complets et corrects, et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement.

La présente estimation immobilière a été réalisée en fonction des règles cantonales et communales en vigueur à ce jour en matière d'aménagement du territoire et du droit des constructions.

Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.05.2012), demeurent par conséquent réservés.

Les bâtiments existants sont supposés avoir été réalisés en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de leur construction, agrandissement et/ou rénovation.

Cette estimation ne tient pas compte de la forme de propriété (société anonyme), ni de l'impôt latent de liquidation. Elle ne saurait être assimilée à la valeur du capital-actions, d'autres éléments entrant en effet dans sa détermination.

Les immeubles commerciaux peuvent être soumis à la TVA. Il n'est pas tenu compte de cet aspect dans la présente évaluation. Le cas échéant, la TVA serait à rajouter au prix à payer sachant qu'une partie pourrait être récupérée par la suite. Il s'agit toutefois d'un examen à pratiquer par une fiduciaire ou un spécialiste de la TVA dans le contexte global de l'exploitation de l'acheteur.

VALIDITÉ

L'estimation de l'expert n'est valable qu'à la date de l'expertise. Toute modification ultérieure d'une ou de plusieurs données, en particulier la fluctuation du marché, un changement des taux hypothécaires, aura une incidence sur les montants estimés, qui devront être réactualisés en conséquence.

Le présent document est destiné à **l'usage exclusif du mandant**. Il ne peut servir de base ou de source de renseignements à des fins autres que celles pour lesquelles l'expert a été mandaté.

ÉTHIQUE ET DÉONTOLOGIE

La soussignée certifie n'avoir aucun intérêt passé ou actuel, direct ou indirect dans le bien ni dans l'utilisation du résultat de l'analyse. Cette estimation a été réalisée de façon indépendante conformément aux règles professionnelles de déontologie et d'éthique.

SOURCES DE L'ESTIMATION

Les documents examinés et les instances consultées sont signalés à la fin du présent rapport, à la page 17, suivie des copies disponibles.



SOMMAIRE	page
1. Présentation	5
1.1. La commune	5
1.2. Descriptif sommaire	5
1.3. Répartition des locaux	8
2. Fiche d'identification	8
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier	8
▪ Servitudes	9
▪ Zone d'urbanisation	9
▪ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)	9
▪ Taux de vacance locative communal selon OFS	10
▪ Valeur d'assurance	10
▪ Protection du bâtiment	10
▪ Radon	10
▪ Sites pollués	10
▪ Zone de danger naturel	10
▪ Protection des eaux	11
▪ Aléas sismiques	11
▪ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)	11
▪ Amiante	11
▪ Autres nuisibles	11
▪ Taxe sur la plus-value	11
3. Valeur intrinsèque	12
4. Valeur de rendement théorique	13
4.1. Revenu locatif théorique	13
4.2. Taux de capitalisation	14
4.3. Valeur de rendement théorique	14
5. Conclusion et valeur vénale	14
6. Sources des informations et annexes	17

1. PRÉSENTATION

1.1. La commune

Morat (alt. 450 m) est le chef-lieu du district du Lac (FR) qui compte 8 220 habitants environ. On y trouve tous les commerces nécessaires à la vie économique quotidienne. Les services principaux de l'administration cantonale y sont représentés (Préfecture, Tribunal, Registre Foncier, Office des poursuites, etc.).

Tous les niveaux scolaires jusqu'à la maturité sont enseignés dans la commune. La commune est desservie par le bus et les trains TPF et les transports scolaires sont organisés pour les élèves les plus éloignés.

L'entrée de l'autoroute pour Berne et pour Lausanne est à 1 km.

Le coefficient de l'impôt communal est de 0,62 pour les personnes privées et morales, par rapport à l'impôt cantonal de base. La contribution immobilière s'élève à 1,5 ‰.

La parcelle n° 6'708 est située en limite de l'agglomération, à l'angle d'un giratoire et de la route cantonale. Le quartier est relativement passant. L'axe principal des bâtiments est Nord-Est/Sud-Ouest. L'ensoleillement est excellent. Le voisinage consiste en immeubles résidentiels au Nord, des bâtiments artisanaux et commerciaux à l'Est et à l'Ouest, et la route cantonale au Sud.

1.2. Descriptif sommaire

L'objet de cette évaluation est un site artisanal construit en 2012, comprenant une surface de vente, un atelier, un logement de 5 pièces (bâtiment 209) et un second atelier et un dépôt (bâtiment 207).

EXTÉRIEURS

La parcelle est fermée par un treillis et un portail motorisé. Les circulations sont goudronnées. Il y a environ 6 places de parc. Les camions avec remorque jusqu'à 40 tonnes peuvent circuler en marche avant pour desservir le bâtiment 207.

ENVELOPPE DU BÂTIMENT 207

La couverture est plate. Le dépôt est presque entièrement fermé sur 3 façades. Les façades sont crépies. L'atelier est pourvu au Nord et au Sud d'une porte industrielle coulissante et d'une porte sectionnelle motorisée. Les parois de 40 cm sont isolées.

ENVELOPPE DU BÂTIMENT 209

Les deux corps de bâtiment sont reliés par un couvert pour environ 2 x 3 véhicules en enfilade, lequel couvert forme la terrasse du logement qui est accessible par un escalier en béton extérieur.

La couverture est plate. Les façades crépies présentent quelques surfaces de mousse et doivent être traitées. Les fenêtres et les baies vitrées à vitrages isolant sont en PVC. Elles sont pourvues de stores à lamelle pour le logement dont 4 sont motorisés.

TECHNIQUE ET STRUCTURE

Il s'agit de constructions en dur non-excavées. Les bâtiments sont raccordés au système communal d'adduction d'eau potable et d'évacuation des eaux usées. Les eaux de ruissellement sont filtrées et éliminées par percolation selon le propriétaire.

Le bâtiment 207 est tempéré par une pompe à chaleur air/air et le bâtiment 209 par une pompe à chaleur air/eau avec une distribution au sol. L'eau chaude sanitaire est produite dans le bâtiment 209 par un boiler de 400 l et un boiler de 600 l.

Le bâtiment 207 comprend des compresseurs.

Dans le bâtiment 209 se trouvent les principales installations sanitaires et la cafétéria. Les WC visiteurs sont en marbre. Les vestiaires dames et les vestiaires messieurs comprennent chacun des WC et une douche.

La cafétéria comprend un plan de travail en marbre, un four à micro-ondes et une machine à laver la vaisselle.

La cuisine du logement comprend un îlot central. Le plan de travail est en granit. Les appareils ménagers consistent en une cuisinière vitro-céram avec une hotte de ventilation, un four traditionnel et un four à micro-ondes tous deux à mi-hauteur, une machine à laver et un réfrigérateur.

Les WC se trouvent dans la salle de douche (cuvette de WC, cabine de douche et lavabo encastré dans un agencement mural). La salle de bain comprend une baignoire, une



cuvette de WC et un lavabo encastré dans un agencement mural. Ces locaux sont ventilés naturellement et bénéficient de la lumière de jour.

La buanderie dans le local technique comprend un évier et une colonne de lavage avec une machine à laver le linge et une machine à sécher le linge.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Les ateliers sont à l'état brut. Les surfaces commerciales, administratives et le logement sont pourvus de carrelage en granit au sol et sur les parois des locaux sanitaires (hormis les vestiaires du personnel, carrelés). Leurs parois sont crépies et leurs plafonds sont peints sur le béton brut de coffrage au rez et lambrissés avec lumière partiellement encastrée au 1^{er} étage.

DANS L'ENSEMBLE

Il s'agit de constructions de qualité qui vieillissent bien. L'ensemble des locaux se trouve dans un excellent état d'entretien. Un traitement anti-mousse sur la partie inférieure de certains crépis est souhaitable.

La qualité de l'isolation de la halle de production et des revêtements est à relever.

Remarques

Ce chapitre donne un aperçu général de la propriété, il ne saurait être assimilé à un diagnostic technique ou statique, qui entraîne une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques et éléments de construction, cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

L'immeuble étant récent, les normes OIBT sont réputées avoir été respectées lors de la construction.

1.3. Répartition des locaux

Les surfaces nettes intérieures (galandages non-compris) ont été relevées sur les plans annexés.

Bâtiment 207

■ Rez-de-chaussée

– dépôt couvert	326,0 m ²
– atelier	358,2 m ²

Bâtiment 209

■ Rez-de-chaussée

– surface commerciale	122,5 m ²
– bureau	13,9 m ²
– dégagement	5,2 m ²
– WC visiteurs	3,2 m ²
– cafétéria	26,6 m ²
– dégagement	12,3 m ²
– sanitaires/vestiaires dames	3,9 m ²
– sanitaires/vestiaires messieurs	18,6 m ²
– local technique	11,5 m ²
– local de sculpture	79,5 m ²
– bureau	8,9 m ²

■ 1^{er} étage

– logement de 5 pièces	147,5 m ²
– terrasse	128,7 m ²

2. FICHE D'IDENTIFICATION

■ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier

La parcelle n° 6'708 du cadastre de Morat est la propriété de Buess AG. Selon le Registre foncier, elle comprend une place, un jardin, une industrie, une construction industrielle, une habitation, une surface commerciale, et un abri pour une surface totale de 4 063 m².

■ Servitudes

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Charges:
 - Conduites selon plan spécial
 - Conduites de gaz selon plan spécial

Les servitudes n'ont pas d'incidence financière significative sur la valeur de la propriété.

Deux restrictions d'aliénation sont mentionnées au Registre foncier.

Il n'y a aucune charge foncière ni annotation inscrite au Registre foncier.

■ Zone d'urbanisation

NB Le texte allemand du RCU annexé fait foi.

Cet immeuble se trouve en zone artisanale (Arbeitszone III) avec des exigences architecturales et urbanistiques accrues. L'indice de masse s'élève à $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ par rapport à la surface déterminante, soit un volume total hors-sol autorisé de $20\,315 \text{ m}^3$ pour environ 45 %.

L'affectation de la zone est destinée aux activités sans nuisances pour les immeubles résidentiels ("stilles Gewerbe", sans immissions ni trafic) ou administratif. Des activités avec un trafic intense ne sont pas autorisées. Les dépôts extérieurs ne sont pas autorisés entre les bâtiments et la zone résidentielle.

La hauteur maximale s'élève à 10,5 m. La distance à la limite de construction est de 4 m au minimum ou $h/2$. Il existe en sus un alignement de 7 m par rapport à la route cantonale (le périphérique).

■ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)

La parcelle est soumise à un degré de sensibilité de niveau III (notation sur IV, IV étant le degré le plus gênant).

Selon l'étude d'impact sonore annexé, l'indice d'atténuation des parois de béton de 20 cm construites est de 52 dB et la toiture de 30 dB.

■ Taux de vacance locative communal selon OFS

Selon la dernière publication de l'Office fédéral de la statistique, le taux de vacance locative communal est de 1,47 % (cf. carte annexée).

■ Valeur d'assurance

Le volume, selon les indications de l'ECAB, s'élève à 6 518 m³ pour le bâtiment 207 et 2 626 m³ pour le bâtiment 209. L'ECAB a assuré cet immeuble, en cas de sinistre total, à 950 000,- francs (indexé) pour le bâtiment 207 et à 1 400 000,- francs (indexé) pour le bâtiment 209.

■ Protection du bâtiment

Ce bâtiment n'est pas classé à l'inventaire des immeubles protégés.

■ Radon

Le radon est un gaz naturel rare qui, sous certaines conditions, peut se concentrer dans les habitations et nuire à la santé. Les différences locales sont très sensibles. En Suisse, les zones à concentration élevée en radon se trouvent principalement dans le Jura et les Alpes.

Le risque de radon dans cette commune est moyen selon le site de l'Office fédéral de la santé. L'analyse par prélèvement ne fait pas partie du présent mandat.

■ Sites pollués

Selon le guichet cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle ne figure pas à l'inventaire des sites pollués, et aucun indice visible ne laisse supposer une contamination.

Ces constats n'équivalent toutefois pas à une attestation de non-pollution ou de non-contamination qui seraient confirmées ou infirmées par prélèvement dans une étude géologique, et une réserve de principe est émise à ce sujet.

■ Zone de danger naturel

Selon le guichet cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle n'est pas classée en zone de danger naturel.

■ Protection des eaux

Aucune protection particulière des eaux n'est exigée dans ce secteur selon le guichet cartographique de l'État de Fribourg.

■ Aléas sismiques

Les aléas sismiques sont plutôt faibles selon le guichet cartographique du Service sismologique suisse (cf. carte annexée).

■ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments indique combien un bâtiment d'habitation, un bâtiment administratif simple ou encore une école consomme en énergie lors d'une utilisation standard en chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres consommateurs électriques. Il permet une comparaison avec d'autres bâtiments et propose des mesures d'optimisation. Ce certificat n'est pas exigé pour les bâtiments artisanaux ou industriels.

■ Amiante

L'amiante est une roche fibreuse et naturelle qui peut se trouver dans des produits et matériaux utilisés dans la construction des bâtiments ou ses installations techniques. Le traitement ou la détérioration de produits amiantés peut entraîner la libération de poussières nocives pour la santé.

Compte tenu de l'année de construction du bâti, la présence d'éléments contenant éventuellement de l'amiante non décelée est très peu probable.

■ Autres nuisibles

En l'absence de prélèvements et de tests, il est admis qu'il n'y a pas de peintures au plomb ni présence de termites.

■ Taxe sur la plus-value

Si le terrain a fait l'objet d'un changement d'affectation depuis le 01.01.18, le vendeur devra s'acquitter de la taxe de 20 % sur la plus-value (estimée par la Commission cantonale sur la plus-value) qui est garantie par l'hypothèque légale à défaut.



3. VALEUR INTRINSÈQUE

Selon les définitions de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, la valeur intrinsèque est une valeur technique qui s'obtient par l'addition de plusieurs valeurs dont la valeur du terrain, la valeur de la construction obtenue par le coût de construction à neuf dans le confort actuel diminué par la dépréciation (dont l'âge du bâtiment et son degré d'entretien), la valeur des équipements, la valeur des aménagements extérieurs et la valeur des frais secondaires et financiers.

Cette valeur technique ne tient pas compte du marché mais sert néanmoins d'indicateur sur l'état de la propriété.

Le calcul de la valeur intrinsèque des constructions est basé sur les volumes de l'ECAB.

Élément Bâtiment 207	Part	Durée de vie	Age	Valeur résiduelle		
	%	(ans)	(ans)	(coefficient)		
Gros œuvre	60,00%	80	11	0,86		
Second œuvre	25,00%	50	11	0,78		
Finitions	5,00%	30	11	0,63		
Équipement	10,00%	15	11	0,27		
	100,00%					
					<u>Prix moyen/cube</u>	
GO	200,00	fr./m ³	x	60,00% x 0,86	103,5	fr.
SO	200,00	fr./m ³	x	25,00% x 0,78	39	fr.
Finition	200,00	fr./m ³	x	5,00% x 0,63	6,3333	fr.
Équipement	200,00	fr./m ³	x	10,00% x 0,27	5,3333	fr.
Cube	6 518,00	m ³			154,17	fr.
						1 004 858,33 fr.
Élément Bâtiment 209	Part	Durée de vie	Age	Valeur résiduelle		
	%	(ans)	(ans)	(coefficient)		
Gros œuvre	45,00%	100	11	0,89		
Second œuvre	25,00%	80	11	0,86		
Finitions	15,00%	30	11	0,63		
Équipement	15,00%	15	11	0,27		
	100,00%					
					<u>Prix moyen/cube</u>	
GO	613,00	fr./m ³	x	45,00% x 0,89	245,51	fr.
SO	613,00	fr./m ³	x	25,00% x 0,86	132,18	fr.
Finition	613,00	fr./m ³	x	15,00% x 0,63	58,235	fr.
Équipement	613,00	fr./m ³	x	15,00% x 0,27	24,52	fr.
Cube	2 626,00	m ³			460,44	fr.
						1 209 114,46 fr.

Total intermédiaire				2 213 972,79 fr.
Terrain	4 063 m ²	x	285 fr./m ²	1 157 955,00 fr.
Aménagement extérieur	2 882 m ²	x	150 fr./m ²	432 300,00 fr.
Frais second.	3,00%			79 388,18 fr.
Total valeur intrinsèque				3 883 615,97 fr.

La valeur intrinsèque est estimée à 3 884 000,- francs (arrondi).

Remarques

Le degré de vétusté est basé sur la durée de vie théorique des éléments de la construction et leur âge effectif. Pour le bâtiment 209, il a été tenu compte de 31 % à raison de 400,- fr./m³ et 71 % à 700,- fr./m³.

En l'absence de prix de comparaison, la valeur du terrain est évaluée à l'aide du principe des classes de situation. Le prix du terrain lié au bâti correspond à une valeur relative de 15 % (proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur de construction à neuf pour une exploitation à 100 % de l'indice), ce qui est une proportion courante pour l'artisanat. En l'occurrence, elle est pleinement justifiée par la bonne visibilité et le bon accès bien que l'entrée de l'A1 se trouve à l'autre extrémité du périphérique.

4. VALEUR DE RENDEMENT THÉORIQUE

4.1. Revenu locatif théorique

Il s'agit d'un objet de rendement dans le cadre d'une exploitation. Or les locaux sont occupés par le propriétaire.

Un revenu locatif annuel théorique peut se composer comme suit.

Affectation	Loyer mensuel	Surface	Prix/m ²	Loyer annuel
Bâtiment 207				
Atelier	4 176,67 fr.	358,00 m ²	140 fr.	50 120,00 fr.
Dépôt	1 630,00 fr.	326,00 m ²	60 fr.	19 560,00 fr.
Bâtiment 209				
Rez commercial	2 850,00 fr.	171,00 m ²	200 fr.	34 200,00 fr.
Ateliers, vestiaires	1 575,00 fr.	135,00 m ²	140 fr.	18 900,00 fr.
Logement	1 960,00 fr.	147,00 m ²	160 fr.	23 520,00 fr.
Places de parc	25,00 fr.	12 pl.		3 600,00 fr.
Places de p. couvertes	40,00 fr.	6 pl.		2 880,00 fr.
Total				152 780,00 fr.

Le revenu locatif théorique brut est estimé à 152 780,- francs.

4.2. Taux de capitalisation

	Part EL	
Hypothèque 1er rang	50,00%	2,25%
Hypothèque 2ème rang	10,00%	2,25%
Fonds propres	40,00%	6,00%
Moyenne pondérée		3,75%
Amortissement		0,50%
Risque d'illiquidité		0,50%
Risque lié à la vétusté de l'immeuble		0,00%
Obsolescence		0,00%
		4,75%
Risque lié à la vacance locative inhérente à la typologie de l'immeuble	1%	0,05%
Taux de capitalisation net		4,80%
Charges d'exploitation	10%	0,53%
Taux de capitalisation brut		5,33%

4.3. Valeur de rendement théorique

La valeur de rendement théorique est estimée à 2 866 000,- francs (152 780,- francs capitalisés à 5,33 %, arrondi).

Cette valeur de rendement ne comprend pas la valeur du solde du potentiel de construction.

5. CONCLUSION ET VALEUR VÉNALE

■ Valeur intrinsèque

L'objet de cette estimation est un site artisanal construit en 2012, comprenant deux ateliers, un dépôt couvert et un dépôt à ciel ouvert, une surface commerciale, quelques bureaux et le logement de gardiennage.

La qualité de construction doit être relevée ainsi que les indices d'atténuation élevés de la halle de production. Il subsiste un potentiel important de construction.

La valeur intrinsèque est estimée à 3 884 000,- francs.

■ Valeur de rendement théorique

Il s'agit d'un objet de rendement occupé par le propriétaire. La valeur de rendement théorique est estimée à 2 866 000,- francs.

■ Situation

L'exigence faite aux banques par la Finma de doubler leurs capitaux en cas de prêt hypothécaire (dans le cadre du volet anticyclique) a des effets défavorables sur le marché immobilier et freine les valeurs immobilières. En revanche, le dézonage des terrains à bâtir en raison de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur le 01.05.14 peut avoir l'effet contraire.

En ce qui concerne l'habitat privé, l'apport du capital du 2^{ème} pilier ne peut plus dépasser 10 % des fonds propres, ce qui réduit la demande des particuliers, entraînant une baisse des valeurs. Cet effet est pour l'instant contré par les très faibles taux hypothécaires et par la Loi sur l'aménagement du territoire qui a pour conséquence de raréfier les terrains à bâtir.

La demande pour des bâtiments industriels est plutôt faible. La qualité des constructions et la situation de visibilité sont toutefois excellentes, ce qui doit soutenir la demande et, partant, la valeur vénale.

■ Valeur vénale

Selon les normes internationales du Red Book (RICS), version suisse, la valeur vénale est la somme d'argent contre laquelle un immeuble serait échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Les frais liés à un éventuel assainissement du sous-sol, d'amiante ou de PCB seraient à déduire de la valeur vénale.

La valeur vénale, basée sur la valeur de rendement et le solde à bâtir du terrain, est estimée à 3 200 000,- francs à condition que le permis de construire soit délivré.

■ ■ ■

En admettant qu'il faille 2 ans pour obtenir le permis de construire, la valeur actualisée au taux de 2 %, est estimée à ce jour à 3 075 000,- francs (3 200 000,- fr. x $1/(1,02)^2$).

*

NB La présente estimation ne tient pas compte des effets de la pandémie de coronavirus. Il n'est actuellement pas possible d'en évaluer les conséquences sur le marché immobilier.

Fait à Belfaux, le 14 juin 2021/VvZ/cg



V. van Zanten

cei ⁺membre
expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières



6. SOURCES DES INFORMATIONS ET ANNEXES

- *Mandat et procuration de de l'Office des poursuites du Lac, représenté par Monsieur Manuel Jungo, Substitut, daté du 20.05.2021*
- Copie du plan cadastral relatif à la parcelle n° 6'708 du cadastre de Morat
- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 6'708 du cadastre de Morat, daté du 20.05.2021
- Carte des aléas sismiques selon guichet cartographique du Service sismologique suisse
- Copie de la carte des vacances locatives selon l'Office fédéral de la statistique, dernière publication au 05.10.2020
- Copie du plan d'affectation des zones
- Copie du règlement d'urbanisation, art.8, 11 et 27
- Copie des protocoles de l'ECAB, datés du 22.10.201
- Copie de l'étude du bruit effectuée par Triform SA, datée de 2013
- Copie des plans du bureau 2BO Longchamp Architecture SA, datés des 06.11.2015 et 19.05.2016
- *Entretien téléphonique avec le bureau Triform daté du 07.06.21*
- *Vision locale du 01.06.21*

NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve
MORAT, Parcelle n° 6'708, angle Sud



Angle Nord

Angle Est



Bâtiment 209, angle Nord



Bâtiment 209, angle Sud-Est



Façade Ouest



Couvert pour 6 véhicules



Atelier et bureau



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Façade Est



Accès au logement en façade Est



Terrasse Sud



Logement de fonction



Hall d'entrée



Dégagement



Réduit



Chambre



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Chambre



Séjour



Cuisine



Salle de douche



Local technique



Salle de bain



Chambre



Chambre



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve
Bâtiment 207, angle Nord-Est 6 places de parc



Façade Ouest



Percolation



Passage au Sud



Couvert de la halle de production angle Sud-Est



Hauteur environ 8,5 m



Epaisseur des parois phoniques de la halle, 40 cm

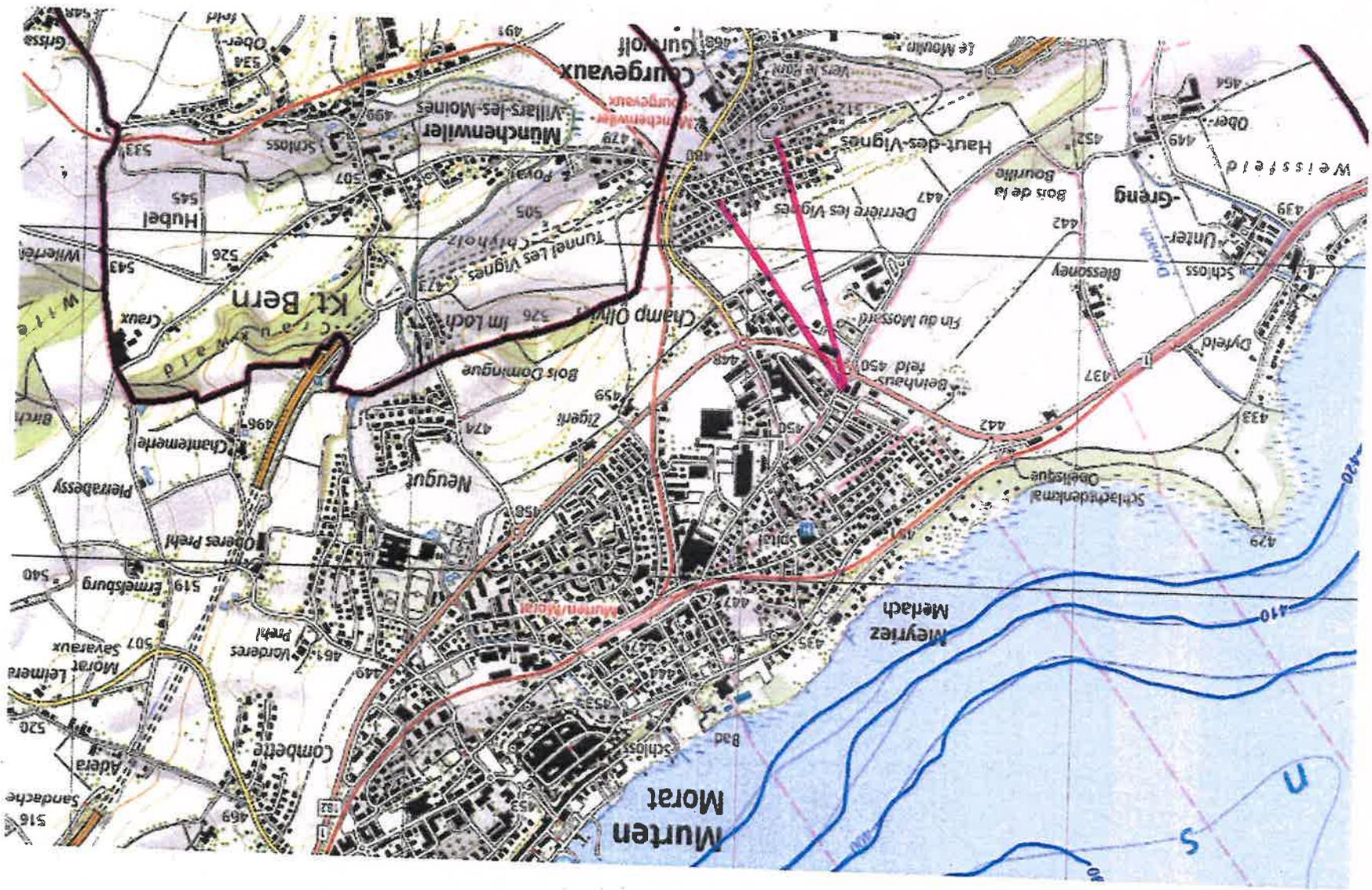


NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve
Halle de production



Mezzanine technique avec compresseurs et pompe à chaleur





Murten

Meyriez

Courgevaux

Kt. Bern

Münchenwiler

Greneg

Weissfeld

Sandache

Adera

Comberre

Vorderes Prehl

Morat

Ermsburg

Oberes Prehl

Pierbessy

Chantemette

Craux

Hubel

Schloss

Unter

Bos de la

Bourlie

Haut-des-Vignes

Witte

Wierren

Schloss

Villars-les-Moines

Münchenwiler

Gurtnoff

Le Moulin

Vers le Port

420

410

400

390

380

370

360

516

520

526

533

543

545

549

554

557

561

565

569

573

577

581

491

496

505

507

512

517

526

526

537

542

547

552

557

562

567

433

437

442

447

450

455

458

463

468

473

478

483

488

493

498

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

429

433

437

442

447

450

455

460

465

470

475

480

485

490

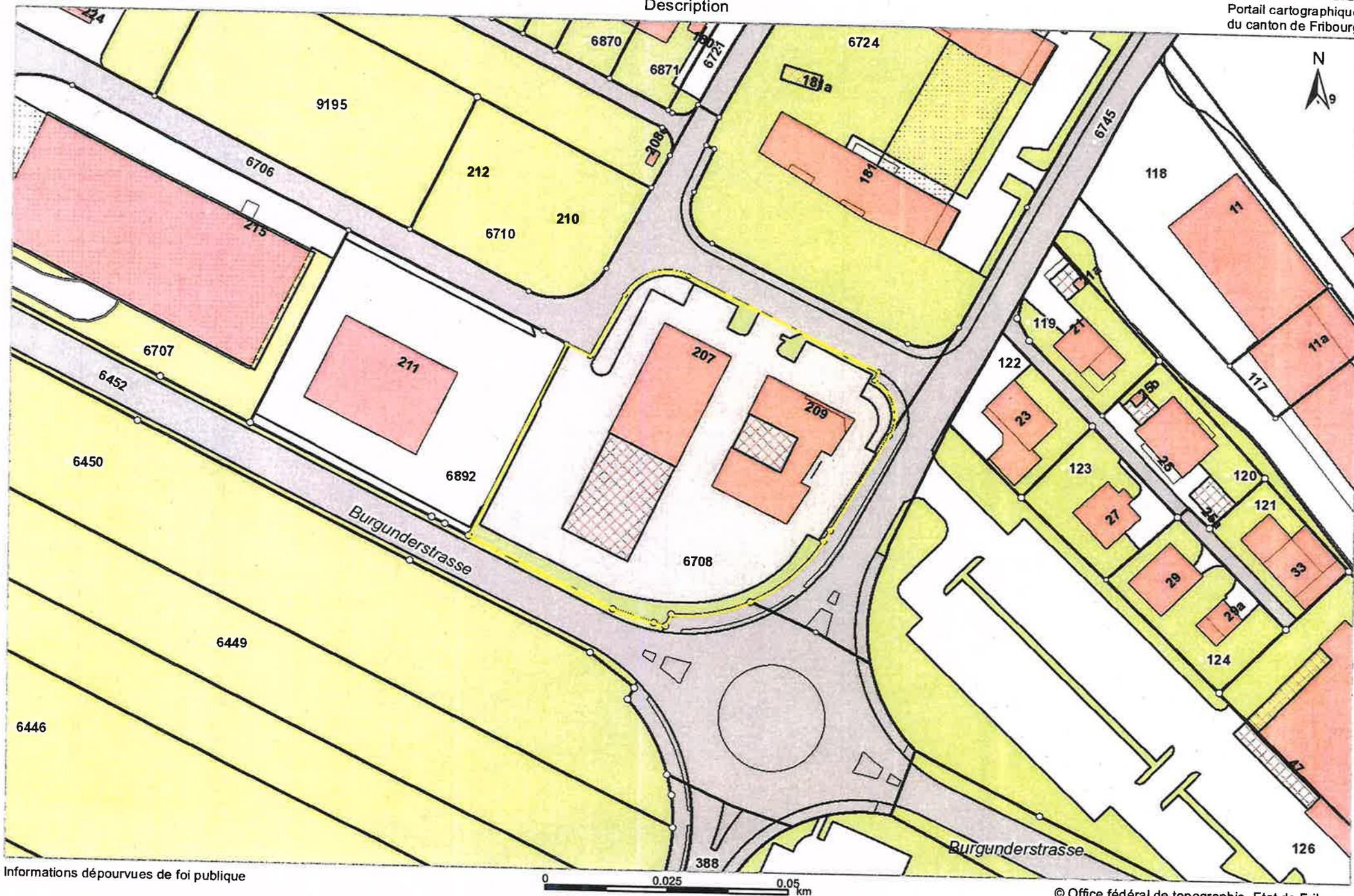
495

429

433

437

442





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Grundbuchamt des Seebezirks GBSee
Registre foncier du Lac RFLac

Halfwylstrasse 12, PF 110, 3280 Murten

T +41 26 305 90 30
E-Mail: gbsee@fr.ch
www.fr.ch/gba

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Murten / 6708

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2275.FR227511 Murten
Grundstück-Nr.: 6708
E-GRID: CH 99109 14694 69
Abhängige Grundstücke:
Lokalname*: Merlachfeld
Plan-Nr.*: 16
Fläche*: 4'063 m2, Eidgen. Vermessung
Mutation*: 01.05.2009 014-SRB Neuvermessung
05.11.2008 014-2008/3022/0
22.05.2006 014-2006/1496/0
04.11.2013 014-2013/2773/0
Bezeichnung*: Platz (befestigt)
Platz
Garten
Gebäude*: Industrie- und Gewerbebau, Vers.-Nr. 207
Merlachfeld 207
Unterstand, Vers.-Nr. 207
Merlachfeld 207
Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 209
Merlachfeld 209
Unterstand, Vers.-Nr. 209
Merlachfeld 209
Anm. aus aml. Vermessung*: Gemäss Grundbuch
Amtlicher Wert*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Buess AG, Murten (UID: CHE-105.981.039)

19.08.1991 014-90'591 Kauf
18.01.2005 014-GZ Güterzusammenlegung BLU
"Merlachfeld"

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

09.11.1995 014-105'060 (L) Leitungen gem. Spez.plan ID.014-2004/001917
z.G. Industrielle Betriebe Murten, Murten 09.11.1995 014-105'062
(UID: CHE-108.953.246)
28.08.2006 014-2006/2523/0(L) Gasleitung gem. Spez.plan ID.014-2006/002428
09.11.1995 014-105'063
29.12.1995 014-105'602

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Murten / 6708

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

z.G. Groupe E Celsius SA, Fribourg
(UID: CHE-103.961.497)

18.09.2008 014-
2008/2533/0
19.02.2016 014-2016/435/0

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

19.02.2021 014-2021/542/0 Verfügungsbeschränkung, Pfändung CHF 80'000.00,
ID.014-2021/000148
18.05.2021 014-2021/1510/0 Verfügungsbeschränkung, Pfändung CHF 84'008.00,
ID.014-2021/000572

Grundpfandrechte:

11.02.1992 014-92'010 1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 420'000.--,
Max. 10%, ID.014-2004/001906, Nachrückungsrecht,
Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Freiburger Kantonalbank, Freiburg
(UID: CHE-108.954.576)

14.06.2005 014-2005/1714/0 2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 200'000.--,
Max. 10%, ID.014-2005/001345, Nachrückungsrecht,
Einzelpfandrecht.
* Gläubiger-Inhaber Freiburger Kantonalbank, Freiburg 19.12.2005 014-
2005/3767/0
17.01.2012 014-2012/125/0

19.04.2010 014-2010/986/0 3. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 150'000.--,
Max. 10%, ID.014-2010/000257, Nachrückungsrecht,
Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Freiburger Kantonalbank, Freiburg 17.01.2012 014-2012/126/0
(UID: CHE-108.954.576)

15.09.2011 014-2011/2684/0 4. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,
CHF 1'650'000.--, Max. 10%, ID.014-2011/001250,
Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht.
* Gläubiger-Inhaber Freiburger Kantonalbank, Freiburg 17.01.2012 014-2012/125/0
(UID: CHE-108.954.576)

03.10.2012 014-2012/2667/0 5. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 205'000.--,
Max. 10%, ID.014-2012/000696, Nachrückungsrecht,
Einzelpfandrecht.
* Gläubiger-Inhaber Freiburger Kantonalbank, Freiburg 03.12.2012 014-
2012/3222/0
(UID: CHE-108.954.576)

Bemerkungen: Nebenbestimmungen gemäss separater Vereinbarung
07.02.2020 014-2020/373/0 6. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 500'000.--, Max.
10%, ID.014-2020/000161, Nachrückungsrecht,
Einzelpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Freiburger Kantonalbank, Freiburg
(UID: CHE-108.954.576)

Bemerkungen: Nebenbestimmungen gemäss separater Vereinbarung

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 19. Mai 2021: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Murten / 6708

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

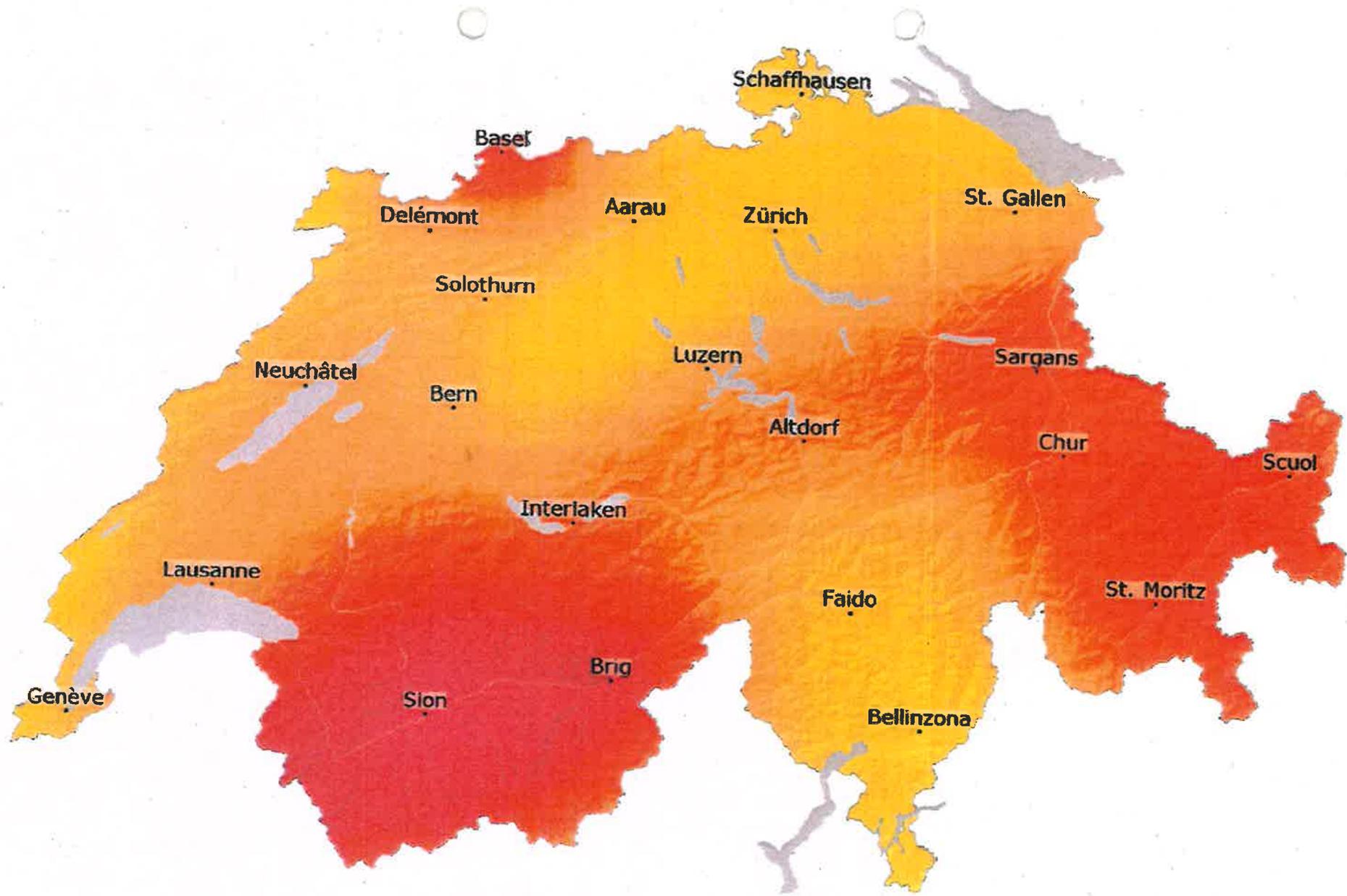
Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

3280 Murten, 20. Mai 2021, 10:56

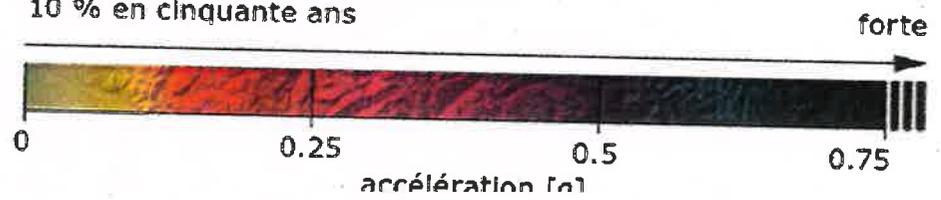
Der/Die Grundbuchverwalter/in



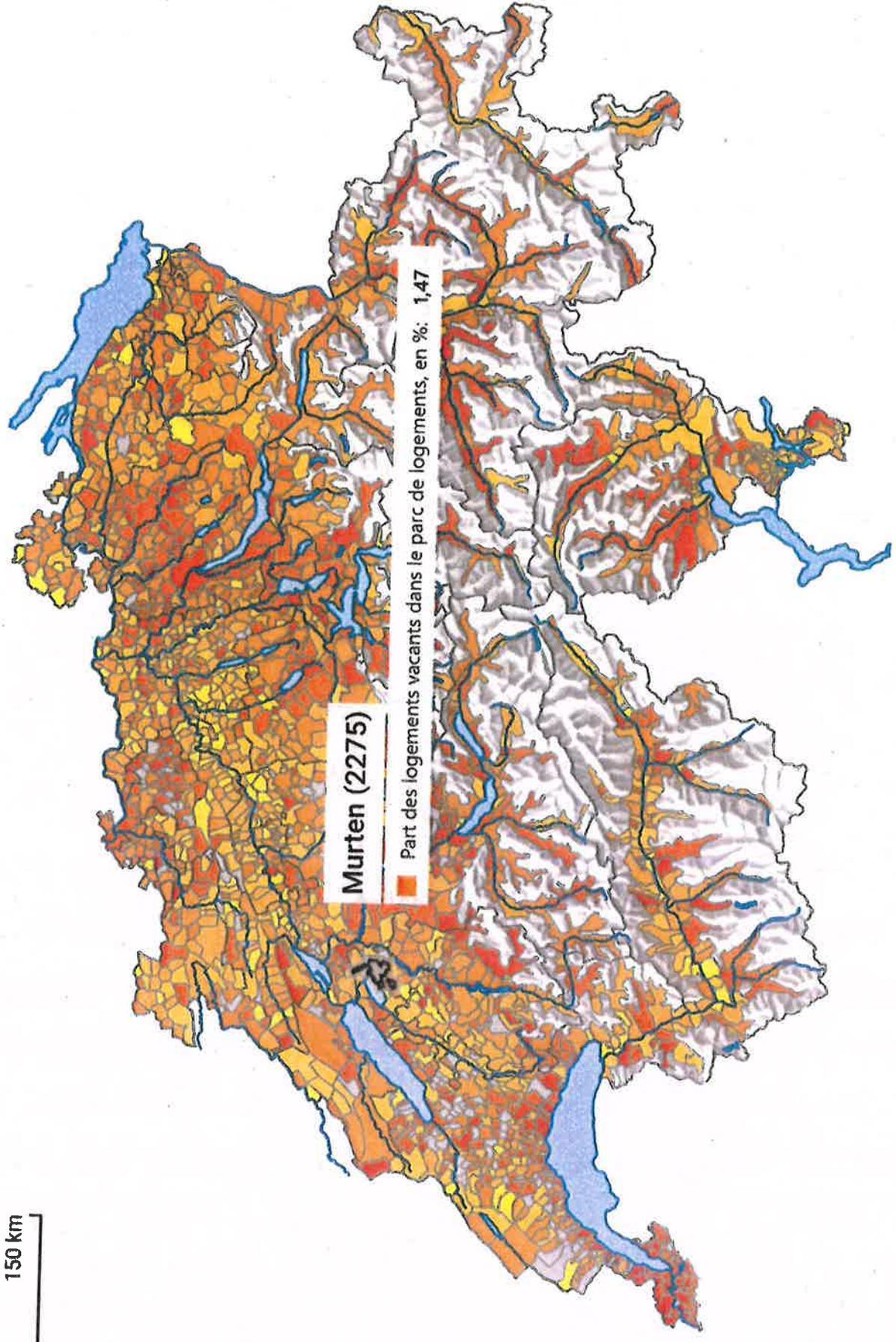
- 1) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
- 2) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": (L) = Last; (R) = Recht; (L/R) = Last und Recht; (DI) = Recht ohne bzw. ohne vollständige Gegenbuchung.
- 3) ID = Identifikationsnummer.
- 4) Die Angabe des Gläubigers hat nur beim Registerschuldbrief öffentlichen Glauben (Art. 103 Abs. 4 GBV).
- 5) Die im Grundbuch vor dem 1. Januar 2012 eingetragenen, als Schuldbrief bezeichneten Grundpfandrechte sind Papier-Schuldbriefe, solange sie nicht nach Artikel 33b SchIT ZGB umgewandelt sind. (Art. 163 GBV).
- 6) STW: Stockwerkeinheit (StWE)
MIT: Miteigentumsanteil



Aléa sismique
accélération horizontale à 5 hertz
10 % en cinquante ans



0 150 km



Murten (2275)

■ Part des logements vacants dans le parc de logements, en %: 1,47

NUTZUNGSZONEN

Referenz GBR

KZI	KERNZONE I	Art. 19
KZII	KERNZONE II	Art. 20
WS I	WOHNZONE SCHWACHER BESIEDLUNGSDICHTE I	Art. 21
WS II	WOHNZONE SCHWACHER BESIEDLUNGSDICHTE II	Art. 22
WM	WOHNZONE MITTLERER BESIEDLUNGSDICHTE	Art. 23
MZ	MISCHZONE	Art. 24
AZ I	ARBEITSZONE I	Art. 25
AZ II	ARBEITSZONE II	Art. 26
AZ III	ARBEITSZONE III	Art. 27
ZAI I	ZONE IM ALLGEMEINEN INTERESSE I	Art. 28
ZAI II	ZONE IM ALLGEMEINEN INTERESSE II	Art. 29
SPH	SPEZIALZONE PFERDEHALTUNG	Art. 30
SPL	SPEZIALZONE LÖWENBERG	Art. 31
SPR	SPEZIALZONE RELAIS A1 LÖWENBERG	Art. 32
FHZ / FHZ	FREIHALTEZONE (FHZ 1 - FHZ 6)	Art. 33 - 39
SZ / SZ	SCHUTZZONEN (SZ 1 - SZ 2)	Art. 40 - 42
SP	SCHUTZPERIMETER (SP 1 - SP 10)	Art. 40, 43 - 52
	EISENBAHNGBIETE	Art. 53
LWZ	LANDWIRTSCHAFTSZONE	Art. 54
W	WALDAREAL	Art. 55
	GESCHÜTZTE HECKEN / FELDGEBÖLZE (VGL. ZNP LANDSCHAFT)	Art. 9 + 13

ÜBERLAGERTE PERIMETER

Referenz GBR

	RECHTSKRÄFTIGE DETAILBEBAUUNGSPÄNE <small>QP Migros, BD 21.05.1997; QP Löwenberg Ausbildungszentrum, SRB 15.04.1980; QP Relais A1 Löwenberg, BD 29.03.2000; DBP Prehd-Gerbeweg 13.02.2012</small>	Art. 7
	ÜBERBAUUNGSKONZEPT	Art. 22 - 24
	PERIMETER EINKAUFSZENTRUM	Art. 25
EA	ERHÖHTE STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE ANFORDERUNGEN	Art. 8
	FREIRÄUME NEUBAUTEN IM SCHUTZPERIMETER 10	Art. 52
A20	ARCHÄOLOGISCHE PERIMETER MIT NUMMERN	Art. 11

ÜBERLAGERTE SCHUTZELEMENTE

Referenz GBR

	GESCHÜTZTE BAUTEN Kategorie 1	Art. 10
	Kategorie 2	
	Kategorie 3	
	IVS-OBJEKTE SCHUTZKATEGORIE 1	Art. 12
	IVS-OBJEKTE SCHUTZKATEGORIE 2	Art. 12

WEITERE ÜBERLAGERTE ELEMENTE

Referenz GBR

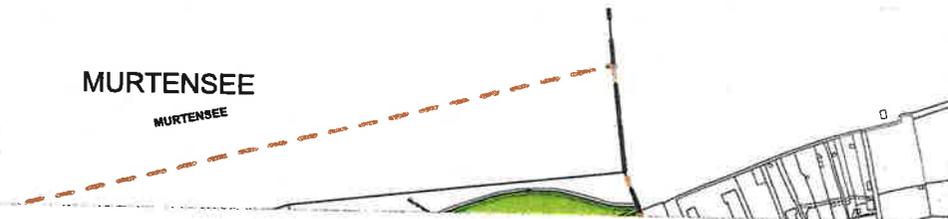
	WALDFESTSTELLUNG (VGL. GRUNDLAGEN GEOMETER)	
	BAUABSTAND WALD	Art. 13
	SICHERHEITSKORRIDOR GEMÄSS StfV	Art. 25

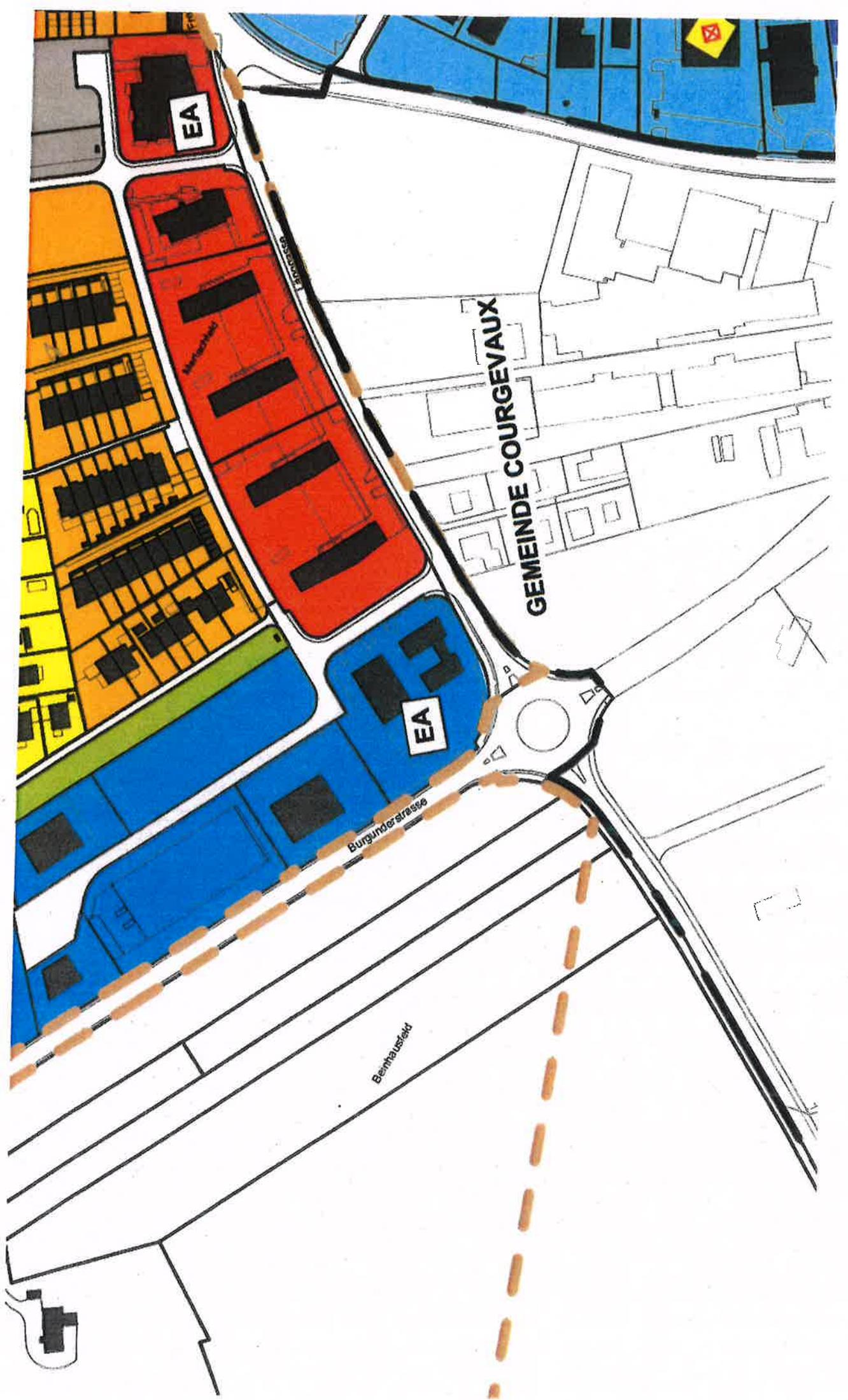
HINWEISE

	BELASTETE STANDORTE UNTERSUCHUNGSBEDÜRFTIG	Art. 16
	BELASTETE STANDORTE NICHT UNTERSUCHUNGSBEDÜRFTIG	Art. 16
	OFFENES- / EINGEDOLTES FLIESSGEWÄSSER	Art. 14
	KÜNSTLICH ANGELEGTES GEWÄSSER OFFEN / EINGEDOLT	Art. 14
	RAUMBEDARF GEWÄSSER IN METER (SIEHE ZNP RAUMBEDARF GEWÄSSER)	Art. 14
	GRUNDWASSERSCHUTZZONEN	Art. 15
	HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN OBERIRDISCH	
	ROHRLEITUNG SWISSGAS AG	
	ROHRLEITUNG UNIGAZ AG	
	GANSLEITUNG 16"	
	ANTENNEN: RUNDfunk / MOBILfunk GSM / MOBILfunk UMTS	
	GEMEINDEGRENZEN	

MURTENSEE

MURTENSEE





EA

EA

GEMEINDE COURGEVAUX

Burgunderstrasse

Bemtauersfeld



Art. 27 Arbeitszone III (AZ III)

Zweck

¹ Es handelt sich um Zonen, die sich infolge ihrer Lage an angrenzende Wohngebiete oder längs übergeordneter Verkehrsträger als Übergänge zu Wohnzonen für stilles Gewerbe- und Büronutzungen eignen. Auslieferungslager und Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen sind nicht zugelassen. Es dürfen insgesamt max. 4000 m² Verkaufsflächen angesiedelt werden, davon max. 50 % für Güter des täglichen Bedarfs. Besonders verkehrs- oder emissionserzeugende Anlagen, welche der AZ I oder der AZ II zugeordnet werden können, sind nicht zugelassen.

Nutzung

² Es sind Gewerbebauten sowie Bürogebäude zugelassen, welche die angrenzenden Wohnquartiere nicht stören. Auf den an eine Freihalte- oder Wohnzone angrenzenden Grundstücken sind im Aussenraum zwischen den Gebäuden und der Freihalte- und/oder Wohnzone keine Aussenlager gestattet.

Bauvorschriften

³ Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:

- | | |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Bauweise | offen
Für die Parzellen Nr. 6703, 6709 und 6710 GB gilt die geschlossene Bauweise. |
| b) Überbauungsziffer | max. 0.65 |
| c) Baumassenziffer | max. 5 m ³ /m ² anrechenbarer Parzellenfläche (ohne Anrechnung der Untergeschosse) |
| d) Grenzabstand | innerhalb der Zone $\frac{1}{2}$ der Gesamthöhe h, jedoch min. 4.00 m
bei Gesamtprojekten ist das Zusammenbauen auf die Grundstücksgrenzen mittels Vereinbarung erlaubt; gegenüber bestehenden Wohngebäuden min. 5.00 m |
| e) Gesamthöhe | h max. 10.50 m
entlang der Gemeindegrenze Merlach (Parzelle Nr. 6703 GB): h max. 7.50 m |
| f) Geschossanzahl | frei innerhalb h |
| g) Empfindlichkeitsstufe | III |
| h) Anbaulinien | Für die Parzellen Nr. 6708, 6892, 6707 und 6948 GB ist die Anbaulinie entlang der Umfahrungsstrasse und der Länggasse obligatorisch. Die Anbaulinie beträgt 15.00 m ab Strassenachse (Entspricht dem Bau-grenzabstand gemäss Art. 115 ff. StrG).
Für die Parzellen Nr. 6709 und 6710 GB ist eine Anbaulinie entlang der Freihaltezone FHZ 6 von einem Abstand vom 7.00 m gemessen ab der Parzellengrenze obligatorisch. |

Art. 8 Erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen (EA)

¹ Im Zonennutzungsplan sind Gebiete und/oder Objekte bezeichnet, welche infolge ihrer Lage und ihrer Bedeutung erhöhten architektonischen und/oder städtebaulichen Anforderungen zu entsprechen haben (Art. 125 RPBG, Art. 64 RPBR und Art. 55 GBR). Soweit der Zonennutzungsplan für diese Gebiete obligatorisch die Erstellung eines Detailbebauungsplanes vorsieht, richtet sich das Verfahren nach Art. 62 ff. und 83 ff. RPBG. Ein Vorprüfungsgesuch in Form eines Vorprojektes ist obligatorisch und bezweckt, nebst der Zulässigkeit des Bauvorhabens, die Randbedingungen und Kriterien für die Beurteilung der erhöhten Anforderungen festzulegen.

² Für die Beurteilung der entsprechenden Vorprojekte und Projekte durch die Planungs- und die Baukommission können der Ausschuss für Baugestaltung gemäss Art. 55 Abs. 3 GBR oder andere unabhängige Fachexperten beigezogen werden. Bei Divergenzen wird ein Projekt der kantonalen Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung (Art. 5 RPBG) unterbreitet.

Art. 9 Geschützte Naturobjekte und Gehölze ausserhalb des Waldareals

¹ Alle in den Zonennutzungsplänen eingetragenen Naturobjekte sind geschützt.

² In Schutzperimetern und -zonen (SP und SZ) sowie ausserhalb der Bauzonen sind ausserdem alle Gehölze (Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Hecken und Feldgehölze) ausserhalb des Waldareals, die standortgerecht sind und einen ökologischen oder landschaftlichen Wert aufweisen, geschützt (Art. 22 NatG).

³ Die Ufervegetation entlang von Fliess- und Stehgewässern, namentlich Schilfröhricht, Seggen und Gehölze ausserhalb des Waldareals, ist auf dem gesamten Gemeindegebiet geschützt.

⁴ Die geschützten Naturobjekte dürfen weder entfernt noch beeinträchtigt werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen. Bei geschützten Bäumen ist das Kappen der Kronen nicht erlaubt. Geschützte Hecken dürfen maximal zur Hälfte im gleichen Winterhalbjahr gepflegt werden. Das Ausbringen von Kunst- und Hofdünger sowie die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind auf geschützten Feuchtwiesen und Trockenstandorten untersagt. Letztere Flächen können landwirtschaftlich genutzt werden, vorausgesetzt die Nutzung erfolgt nach den Kriterien der Biodiversitätsförderflächen gemäss Direktzahlungsverordnung (DVZ) vom 23. Oktober 2013.

Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Vorschriften der Kategorie 1

6 Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1:

- a) Es gelten die Vorschriften der Kategorie 2 und 3
- b) Verkleidung und Innendekoration:

Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

Aussengestaltung

7 Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang - unabhängig der Schutzkategorie - gemäss Art. 22 KGSG ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Mauern, Einfriedungen, Baumbestand, Strassenraum usw.) aus.

Verfahren

8 Der Gesuchsteller kann bei der Gemeinde eine kommunale, informative Bauvoranfrage einreichen.

- a) Für jedes Baugesuch muss der Gesuchsteller vorgängig mit der Gemeinde und dem Amt für Kulturgüter Kontakt aufnehmen.
- b) Sondierungen und Dokumentation:
Vor Ausführung der Arbeiten können das Amt für Kulturgüter und das Amt für Archäologie Sondierungen veranlassen. Gegebenenfalls werden die anfallenden Kosten von den Ämtern getragen. Falls nötig, verfassen sie eine historische Dokumentation.
- c) Änderung der Schutzkategorie:
Aufgrund der Ergebnisse, der durch das Amt für Kulturgüter erstellten Dokumentation und der durchgeführten Sondierungen kann die Schutzkategorie eines Gebäudes geändert werden. Das Verfahren wird nach Art. 75 RPBG geregelt.

Abweichung

9 Abweichungen von den Spezialvorschriften können zugelassen werden, wenn sie der Bewahrung und Verbesserung des Gebäudes dienen.

Art. 11 Archäologische Perimeter

Innerhalb der archäologischen Perimeter nehmen die Gesuchsteller für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie am natürlichen Gelände zuvor mit dem Amt für Archäologie Kontakt auf. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.



COMMISSION D'ESTIMATION DE
L'ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE DES BATIMENTS

No assuré 83633
District Lac
Commune 272
Morat
No rue 485
No bâtiment 207
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION



Propriétaire Buess AG Murten Pays CH
Adresse Merlachfeld 207 PPE Non
NP et localité 3280 Murten Langue F
Régie bu
administrateur

Cadastre folio		Plan folio	16	Article	6'708
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)			Figure-t-il au plan (cadastre) ?	Non
Géomètre	Stauffacher & Partner AG			Faut-il modifier le plan ?	Oui
Coordonnées	574.670/196.420			Tarif des émoluments	10
Altitude	440			District	Lac
Commune	Morat			Date avis ECAB	13.09.2012 ✓
Lieu-dit ou nom rue	Merlachfeld			Début des travaux	20.02.2012
Motif de l'estimation	Neuf			Fin des travaux	30.09.2012
No du permis constr.	25-10/A/40425			Risque artisanal ou industriel	Oui
Date du permis	09.12.2011			Bâtiment protégé classe	Non
Code AEAI	60.3			Etat du bâtiment	Bon
Affectation	Taille de pierre				
Nbr. niveaux	1	Nbr apparts.			
Risques spéciaux no.		% soumis			
Classe	1	Situation	Non contigu(e)		
Indexation	Oui				
Mur coupe-feu	Non	Ascenseur	Non	Détection	Non
Paratonnerre	Non	Sprinkler	Non	Citerne	Aucune
Parafoudre	Non	Type de chauffage	Pompe à chaleur		

Les matériaux synthétiques posés après 1991 ne sont pas assurés contre la grêle.

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	17.10.2012	
Estimation de base	950'000	
Suppl. valeur à neuf %		%
Valeur assurée	950'000	
Investissement		
M3	6'518	
Année de construction	2012	de transformation

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le 22 OCT. 2012

La commission d'estimation
Jean-Daniel Mueller
Marius Hayoz

Le (Vice) Président

Jean-Daniel Mueller
Bureau : Jean-Daniel Mueller
Vice-Président de la Commission
d'estimation des bâtiments du Lac
Ruelle du Village 2
1796 Courgevaux
026 305 42 24

Contrôle direction

Enregistrement TED 22 OCT. 2012 SP

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le 19.10.2012



COMMISSION D'ESTIMATION DE
L'ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE DES BATIMENTS

No assuré 83633
District Lac
Commune 272
Morat
No rue 485
No bâtiment 209
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION



Propriétaire Buess AG Murten Pays CH
Adresse Merlachfeld 207 PPE Non
NP et localité 3280 Murten Langue F
Régie ou administrateur

Cadastre folio		Plan folio	16	Article	6'708
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)				
Géomètre	Stauffacher & Partner AG			Figure-t-il au plan (cadastre) ?	Non
Coordonnées	574.670/196.420			Faut-il modifier le plan ?	Oui
Altitude	440			Tarif des émoluments	14
Commune	Morat			District	Lac
Lieu-dit ou nom rue	Merlachfeld			Date avis ECAB	13.09.2012 ✓
Motif de l'estimation	Neuf			Début des travaux	20.02.2012
No du permis constr.	25-10/A/40425			Fin des travaux	30.09.2012
Date du permis	09.12.2011				
Code AEAI	29.2			Risque artisanal ou industriel	Oui
Affectation	Habitation avec atelier et bureau			Bâtiment protégé classe	Non
Nbr. niveaux	2	Nbr apparts.	1	Etat du bâtiment	Bon
Risques spéciaux no.		% soumis			
Classe	1	Situation	Non contigu(e)		
Indexation	Oui				
Mur coupe-feu	Non	Ascenseur	Non	Détection	Non
Paratonnerre	Non	Sprinkler	Non	Citerne	Aucune
Parafoudre	Non	Type de chauffage	Pompe à chaleur		

Les matériaux synthétiques posés après 1991 ne sont pas assurés contre la grêle.

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	17.10.2012	
Estimation de base	1'400'000	
Suppl. valeur à neuf %		%
Valeur assurée	1'400'000	
Investissement		
M3	2'626	
Année de construction	2012	de transformation

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le 22 OCT. 2012
La commission d'estimation
Jean-Daniel Mueller
Marius Hayoz

Le (Vice) Président

Jean-Daniel Mueller
Bureau : Jean-Daniel Mueller
Vice-Président de la Commission
d'estimation des bâtiments du Lac
Ruelle du Village 2
1796 Courgevaux
026 305 42 24

Contrôle direction

Enregistrement TED 22 OCT. 2012 SP

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le 19.10.2012

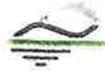


**COMMISSION D'ESTIMATION DE
L'ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE DES BATIMENTS**

No assuré **83633**
 District **Lac**
 Commune **272**
Morat
 No rue **485**
 No bâtiment **209**
 No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
REZ ET ETAGE									
Atelier technique et vestiaire			17.50	8.84	5.00	774	390		301'860
Plus-value pour vestiaire	+		7.50	8.84	3.70	245	190		46'550
Réfectoire avec terrasse			5.00	7.91	5.00	198	590		116'820
Couvert avec terrasse			11.30	7.91	4.50	402	180		72'360
Escalier rez-étage avec pallier			6.00	1.40	4.50	38	800		30'400
Bureau et habitation			19.70	8.80	7.00	1'214	600		728'400
Plus-value pour habitation	+		19.70	8.80	3.50	607	90		54'630
Total						2'626	514		1'351'020
							M3	FR/M3	
Installations diverses									
							Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Moteur de stores						4	900		3'600
Aucune autre installation									
Total									3'600
Installations de chauffage									
							Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Pompe à chaleur air-air, 10 kw, année 2012						1	23'000		23'000
Distrubution de chauffage						1	11'000		11'000
Aucune autre installation									
Total									34'000
Installations sanitaires									
							Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Chauffe-eau 600 litres						1	6'500		6'500
Chauffe-eau 400 litres						1	5'000		5'000
Aucune autre installation									
Total									11'500
TOTAL									
								TOTAL Fr.	1'400'120
								TOTAL ARRONDI A	1'400'000
								PRIX MOYEN M3 Fr.	533



TRIFORM SA
POUR L'ENVIRONNEMENT
FÜR DIE UMWELT

1704 FRIBOURG, COURT-CHEMIN 19, T 026 347 22 77
1009 PULLY, AV. DES COLLEGES 6, T 021 312 07 34
TRIFORM@TRIFORM.CH, WWW.TRIFORM.CH



Kanton Freiburg



Gemeinde Murten



Lärmstudie

**BAU EINER PRODUKTIONS- UND LAGERHALLE
FÜR STEINBEARBEITUNG – ÜBERPRÜFUNG DER
LÄRMIMMISSIONEN AN NACHBARGEBÄUDEN**

Buess AG

	Version A	Version B	Version C
Docname	Bericht_Buess_2013		
Projekt Nr.	110168.400		
Datum	24.05.2013		
Autor	Barbara Lustenberger Msc Geographin		
Visum	Markus Bapst Dipl. Biologe		
Mitarbeit			
Bauherr	Buess AG Murten		
Verteiler	Buess AG (3) Triform SA (1)		
Bemerkungen / Änderungen			

Inhaltsverzeichnis

Referenzen des Auftrags		
1	Einführung	4
2	Situation	5
3	Gesetzliche Grundlagen	5
4	Grundlagen für die Beurteilung	6
4.1	Methodik	7
4.2	Lärmquellen	7
4.3	Gebäude	7
4.4	Immissionsorte	8
4.5	Änderungen gegenüber den beiden vorangehenden Berichten	8
4.6	Kontrollmessung	9
5	Resultate und Beurteilung	9
6	Schlussfolgerung	9
		11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die beiden neu gebauten Gebäude (Produktionshalle und Büro/Skulpturenhalle) sowie die lärmempfindlichen Fassaden der angrenzenden Gebäude (Punkte)

6

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Planungswerte (PW) gemäss Anhang 6 LSV

6

Tabelle 2: Lärmphasen und Lärmquellen

8

Tabelle 3: Berücksichtigtes Schalldämmmass R_w der Produktionshalle

8

Tabelle 4: Immissionswerte Leq, Pegelkorrekturen K1-K4 gemäss LSV und Beurteilungspegel L_r

10

Beilagenverzeichnis

Beilage 1: Teilpegel

Referenzen des Auftrags

Gemeinde

- Murten

Anlage

Buess AG
P. Bauer
Merlachfeld 207
3280 Murten

Lage

- Merlachfeld, Gemeinde Murten, Parzelle Nr. 6708
- Geographische Koordinaten: 574'700 / 196'400

Grundlagen

- [1] Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)
- [2] Zonenplan, Merlachfeld, Stadt Murten, 14.07.2004
- [3] Planungs- und Baureglement (PBR), Stadt Murten, 2007
- [4] Projektpläne, Architekturbüro F. Corminboeuf, Avenches, 27.10.2010
- [5] Bericht *Bau einer Produktions- und Lagerhalle für Steinbearbeitung*, 17.12.2010
- [6] Bericht *Bau einer Produktions- und Lagerhalle für Steinbearbeitung in Murten – Zusatz zur Lärmstudie*, 12. April 2011

Ausgeführte Arbeiten

- Ortsbesichtigung
- Lärmmessungen vor Ort an den neuen Betriebsgebäuden
- Modellierung im Programm CadnaA
- Beurteilung
- Bericht

Referenzen des Auftrags

Gemeinde

- Murten

Anlage

Buess AG
P. Bauer
Merlachfeld 207
3280 Murten

Lage

- Merlachfeld, Gemeinde Murten, Parzelle Nr. 6708
- Geographische Koordinaten: 574'700 / 196'400

Grundlagen

- [1] Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)
- [2] Zonenplan, Merlachfeld, Stadt Murten, 14.07.2004
- [3] Planungs- und Baureglement (PBR), Stadt Murten, 2007
- [4] Projektpläne, Architekturbüro F. Corminboeuf, Avenches, 27.10.2010
- [5] Bericht *Bau einer Produktions- und Lagerhalle für Steinbearbeitung*, 17.12.2010
- [6] Bericht *Bau einer Produktions- und Lagerhalle für Steinbearbeitung in Murten – Zusatz zur Lärmstudie*, 12. April 2011

Ausgeführte Arbeiten

- Ortsbesichtigung
- Lärmmessungen vor Ort an den neuen Betriebsgebäuden
- Modellierung im Programm CadnaA
- Beurteilung
- Bericht

1 Einführung

Im Zusammenhang mit dem Baugesuch für zwei Produktionshallen für die Steinbearbeitungsfirma Buess AG auf der Parzelle Nr. 6708 der Stadt Murten wurde im Dezember 2010 ein Lärmgutachten erstellt. Die Resultate der Lärmstudie zeigten, dass die Planungswerte an allen angrenzenden lärmempfindlichen Fassaden unter bestimmten bautechnischen Auflagen (minimales Schalldämmmass für das Dach: 25 dB; minimales Schalldämmmass für die Fenster sowie das Tor in der Nordostfassade: 35 dB; Warenumsschlag im Aussenbereich: 1.5h/Tag; keine Aktivitäten zwischen 19.00 und 07.00 Uhr) eingehalten werden können. Im April 2011 wurde diese Lärmstudie aufgrund von geänderten Zuordnungen der Empfindlichkeitsstufen zweier lärm betroffener Gebäude (Merlachfeld 180 und 188) ergänzt. Die neue Untersuchung zeigte, dass bei den beiden genannten Gebäuden eine Überschreitung der Planungswerte auftritt. Es wurden folgende Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte vorgeschlagen und als wirksam eingestuft: Verlängerung der Ostfassade und/oder bessere Dämmung des Daches.

Dem Gesuchsteller wurde von der Gemeinde Murten eine Bewilligung zum Bau der geplanten Gebäude ausgestellt. Daraufhin wurde das Projekt umgesetzt.

Im Zusammenhang des vorliegenden Berichtes wurde untersucht, ob die Planungswerte an den lärmempfindlichen Fassaden der Nachbarsgebäude im Norden, Nordosten und Nordwesten der Parzelle durch die neu gebauten Produktionshallen und Anlagen eingehalten werden (Kontrolle am Bau).

2 Situation

In der folgenden Abbildung sind die neu erstellten Gebäude sowie die angrenzenden lärmempfindlichen Nachbarhäuser dargestellt. Beim Punkt *Kontrollmessung* wurde eine Messung zur Überprüfung der Ausbreitungsberechnung durchgeführt.

4 Grundlagen für die Beurteilung

4.1 Methodik

Grundlage der Berechnungen ist die ISO-Norm 9613. Berücksichtigt wird die Schalldämpfung aufgrund der Distanz und der Hindernisse (Gebäude sowie das Projekt selbst). Die Gebäudesituation basiert auf den Daten der amtlichen Vermessung

Der Beurteilungspegel wird gemäss der Methode in Anhang 6 LSV ermittelt und mit den gesetzlich erlaubten Planungswerten verglichen.

Der Beurteilungspegel wird wie folgt berechnet:

$$Lr' = 10 * \log \sum 10^{\frac{Lr'i}{10}}$$

$$Lr'i = L_{eq,i} + K_{1,i} + K_{2,i} + K_{3,i} + K_{4,i} \text{ [dB(A)]}$$

Dabei bedeuten:

- Lr' Beurteilungspegel der gesamten Anlage
- Lr'i Teilbeurteilungspegel während der Lärmphase i
- Leq,i A-bewerteter Mittelungspegel des Störgeräusches während der Lärmphase i
- K1,i Allgemeine Pegelkorrektur K für Industrie- und Gewerbelärm während der Lärmphase i
- K2,i Pegelkorrektur auf Grund der Hörbarkeit eines Tongehaltes
- K3,i Pegelkorrektur auf Grund der Hörbarkeit eines Impulsgehaltes
- K4,i Zeitkorrektur [10*log(ti/to)]
- ti Durchschnittliche tägliche Dauer der Lärmphase i
- to Bezugszeitraum für den Industrie- und Gewerbelärm (12 Stunden = 720 Minuten, d.h. 07.00 bis 19.00 Uhr Tags resp. 19.00 bis 07.00 Uhr nachts)

Der gesamte Beurteilungspegel setzt sich aus 4 verschiedenen Lärmphasen (Kapitel 4.2) zusammen.

Die Teilbeurteilungspegel, d.h. die Beurteilungspegel jeder einzelnen Lärmphase, wurden mit dem Programm CadnaA (Version 4.3.143) berechnet. Grundlage der Simulation sind ein vollständiges Quelleninventar sowie ein geometrisches Modell, welches aus dem Geländemodell und dem Situationsplan des Architekten resultiert.

4.2 Lärmquellen

Die 4 verschiedenen Lärmphasen und die einzelnen Lärmquellen sind in der Tabelle 2 aufgeführt. Die angegebenen Schalleistungen wurden vor Ort als Schalldruckpegel (Leq) gemessen. Für die Umrechnung in Schalleistungspegel (Lw) wurde folgende Formel verwendet:

$$Lw = Leq + 11 \text{ dB(A)}$$

Tabelle 2: Lärmphasen und Lärmquellen

Lärmphase	Name	Lärmquelle	Schalleistung
I	Steinwerkerarbeiten in Produktionshalle	Wesentliche Lärmquellen sind : <ul style="list-style-type: none"> • 3 Steinsägeanlagen (TC 650, TC05, TB12) • 1 Abwasserbehandlungsanlage • Kompressor 	<ul style="list-style-type: none"> • LwA: 90.4 dB • Abwasserbehandlungsanlage und Kompressor: LwA: 82.4 dB
II	Umschlag	Die Hauptlärmquellen im Bereich Umschlag sind : <ul style="list-style-type: none"> • Ablad LKW • Elektro-Gabelstapler • Kran 	<ul style="list-style-type: none"> • LwA: 80.2 dB • LwA: 83.0 dB
III	Transportwege	1 LKW pro Woche + 2 Kleintransporter pro Tag	Gemäss Modell St186+
IV	Parkplatz	8 Stellplätze für Angestellte + 2 Besucherplätze (2 Fahrzeugbewegungen pro Tag pro Platz)	Gemäss Modell Lfu 2007

Für die Ermittlung der Lärmemission der Phasen I und II wurde gemäss Angaben des Betriebsleiters folgendes berücksichtigt:

- Phase I: Die Wasseraufbereitungsanlage und der Kompressor sind 8.5h/Tag in Betrieb; die 3 Fräsen laufen während 50% der Arbeitszeit (4.25h/Tag).
- Phase II: Der Kran und der Gabelstapler sind zweimal pro Tag während 0.5h (je 1h/Tag) in Gebrauch.
- Ein Arbeitstag dauert von 07.00-12.00 und von 13.15 bis 17.00

4.3 Gebäude

Die Höhe der Produktionshalle beträgt 8.5 m. Die berücksichtigten Schalldämmmass (R'_w) sind in der untenstehenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 3: Berücksichtigtes Schalldämmmass R'_w der Produktionshalle

Gebäude-Element	R' _w [dB]
Fassadenkonstruktion Produktionshalle (20 cm Beton)	52
Dachkonstruktion	30
Fenster	35
Tor im NE	25
Tor im SW (oben offen)	15

4.4 Immissionsorte

Die Schalleinwirkungen der Buess AG wurden an den am meisten dem Lärm ausgesetzten Hausfassaden der umliegenden Wohnhäuser bestimmt. Abbildung 1 zeigt die Immissionspunkte, welche

für die Überprüfung der Anforderungen gemäss Art. 7 LSV berücksichtigt werden. Das Gebäude westlich der Produktionshalle weist an den SO- und NO-Fassaden keine lärmempfindlichen Fenster auf.

4.5 Änderungen gegenüber den beiden vorangehenden Berichten

Für die vorliegende Untersuchung wurde am 17.05.2013 eine Besichtigung der Buess AG inklusive Lärmmessungen durchgeführt. Dabei konnte folgendes festgestellt werden:

- Die Förderanlage (Förderband) wurde durch einen elektrisch betriebenen Gabelstapler ersetzt.
- Für den Kran im Aussenbereich wurde Aufgrund der Abschirmwirkung der im Bericht vom April 2011 geforderten Verlängerung der östlichen Fassade ein Korrekturwert von -10 dB(A) berücksichtigt.
- Das Tor im Südwesten des Gebäudes ist fast immer geschlossen.
- Der Lärm des Kompressors ist tiefer als ursprünglich vom Hersteller angegeben (gemessener Lw von Kompressor und Wasseraufbereitungsanlage zusammen: 82.4 dB(A); Herstellerangabe für Kompressor: 86 dB(A).
- Der Lärm der Skulpturenhalle wurde aus folgendem Grund vernachlässigt: Während der Besichtigung konnte festgestellt werden, dass durch die Arbeiten im Innern dieses Gebäudes keine nennenswerten Lärmemissionen entstehen.

4.6 Kontrollmessung

An der nordöstlichen Parzellengrenze (Nr. 6708) wurde während der Lärmphase *Betrieb* ein Schalldruckpegel von 47.7 dB(A) gemessen. Das Modell CadnaA berechnet für denselben Punkt und die gleiche Phase einen Wert von 50.4 dB(A). Demzufolge liegen die berechneten Immissionswerte tendenziell über den effektiven Werten.

5 Resultate und Beurteilung

Die berechneten Immissionen und die Pegelkorrekturen für den vorliegenden Bericht sowie die Resultate des Berichtes von 2010 (2011) sind in der Tabelle 4 zusammengefasst. In Beilage 2 sind zudem für jeden Immissionspunkt die Teilbeurteilungspegel aufgeführt.

Die Lärmimmissionen an den berechneten Punkten liegen mit Werten zwischen 38.2 und 44.2 dB(A) deutlich unter den Planungswerten von 55 respektive 60 dB(A). Da der Schalldruckpegel der durchgeführten Kontrollmessung tiefer ist als der Modelliererte, kann davon ausgegangen werden, dass die effektiven Immissionswerte sogar noch etwas tiefer sind.

Bei der Kontrolle am Bau wurden deutlich tiefere Beurteilungspegel festgestellt als bei der Lärmprognose für das Baugesuch. Die Werte sind um 14.4 - 17.3 dB(A) tiefer. Grund dafür sind die in Kapitel 4.5 genannten Änderungen der Ausgangslage.

Aufgrund der vor Ort kaum wahrnehmbaren Immission (Störlärm durch Strasse, Umgebungslärm) wurden auch die Korrekturfaktoren an den einzelnen Immissionsorten angepasst, d. h. nach unten korrigiert.

6 Schlussfolgerung

Die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm werden durch den Betrieb der Steinbearbeitungsfirma Buess AG an den angrenzenden Wohngebäuden deutlich eingehalten.

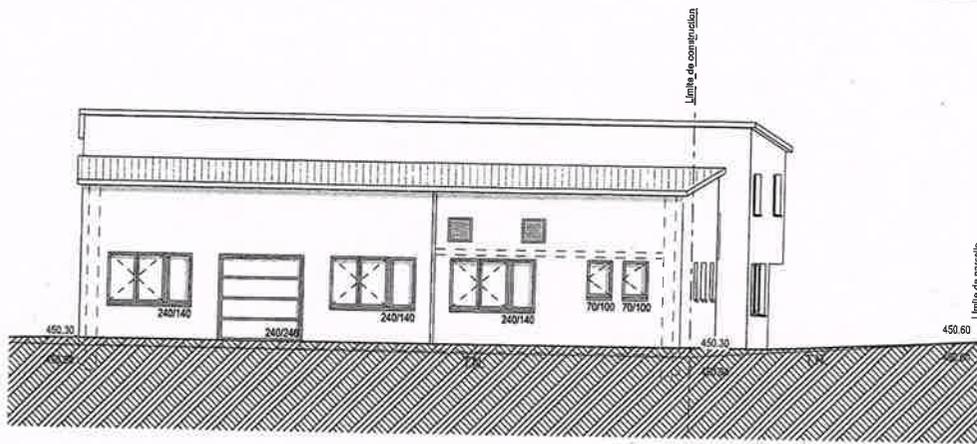
Demzufolge stimmt das Projekt bei seiner Ausführung mit den Anforderungen von Art. 7 LSV überein.

Aufgrund der tiefen festgestellten Beurteilungspegel, die vor Ort kaum wahrnehmbar sind, kann der Betrieb als Ideal isoliert und lärm arm eingestuft werden.

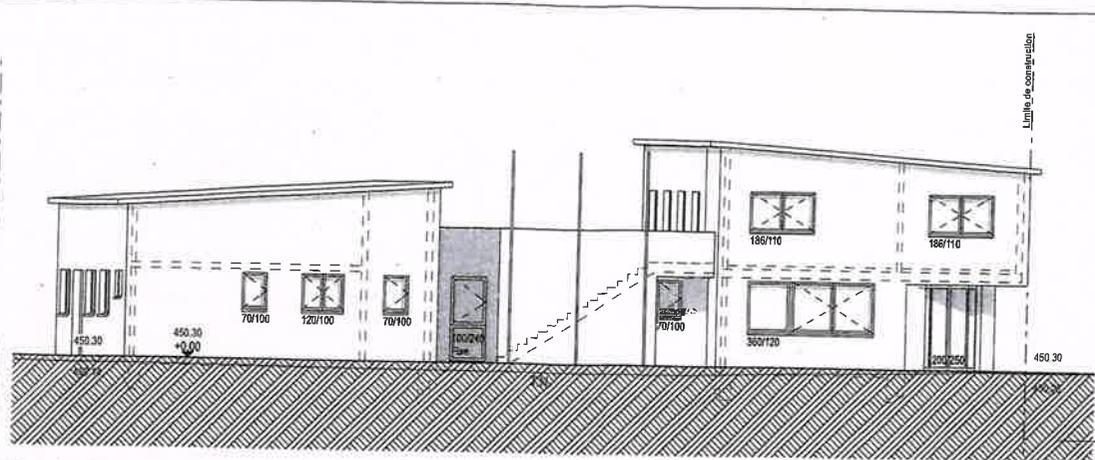
Beilage 1

Teilpegel

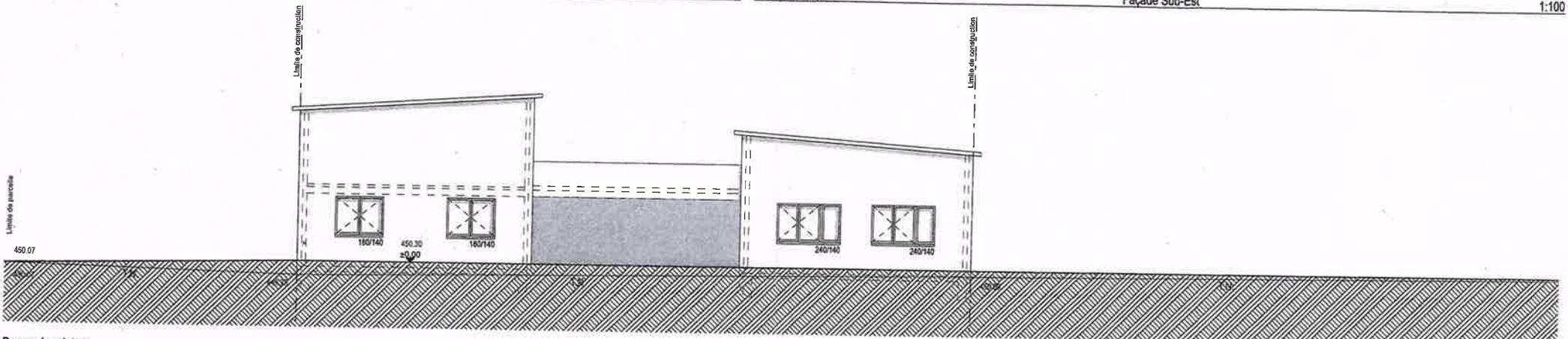
Lärmquelle		Langgasse 23 SW 1	Langgasse 23 NW 1	Langgasse 21 SW 0	Merlachfeld 181 SW a 1	Merlachfeld 181 SW b 1	Merlachfeld 180 SW 1	Merlachfeld 186 SW 1
Betrieb in Produktionshalle	Fassade N	20.1	20.7	18.5	24.4	23.1	20.0	16.9
	Fassade O	18.5	18.9	17.3	18.4	23.9	12.0	7.9
	Fassade E	8.9	9.1	7.2	16.7	11.8	21.3	18.9
	Fassade S1	2.6	2.2	-0.1	5.1	3.2	4.3	3.5
	Fassade S2	5.6	5.2	1.1	5.4	5.9	1.5	0.1
	Tor_Nord	34.2	34.6	32.5	38.1	37.1	33.4	30.3
	Dach	33.7	33.9	31.9	35.9	34.9	32.5	30.5
	Phase Betrieb	37.0	37.3	35.2	40.1	39.1	35.0	33.4
Umschlag	Kran	30.2	28.4	26.0	22.4	24.2	24.2	28.5
	Gabelstapler	23.3	21.9	15.3	22.4	23.6	22.1	20.9
	Phase Umschlag	31.0	29.3	26.4	25.4	26.9	26.3	29.2
LKW-Verkehrswege	LKW 1	3.7	8.9	2.1	22.3	15.2	22.5	21.1
	LKW 2	19.0	20.4	17.5	26.5	23.1	24.3	21.5
	LKW 3	3.9	3.3	-0.2	11.1	10.4	6.8	7.1
	Phase LKW	19.0	23.5	20.5	29.6	26.2	27.3	24.6
Parking	Parking1	10.5	11.9	5.4	18.8	15.7	12.9	8.5
	Parking2	16.5	17.1	10.4	15.5	18.8	6.6	2.7
	Phase Parking	17.5	18.2	11.6	20.5	20.5	13.8	9.5



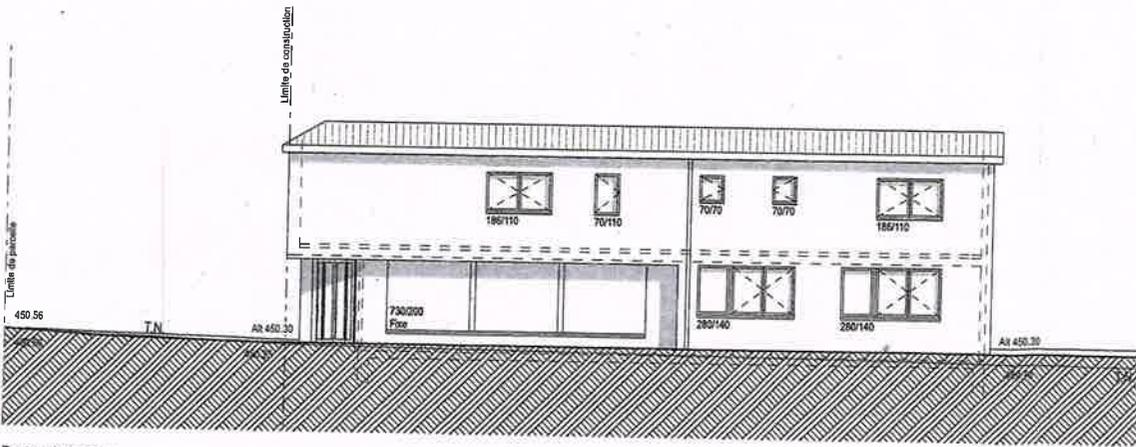
Bureau / sculpture Façade Sud-Ouest 1:100



Bureau / sculpture Façade Sud-Est 1:100



Bureau / sculpture Façade Nord-Ouest 1:100



Bureau / sculpture Façade Nord-Est 1:100



2BO
180 Longchamp
Architecture SA

Gesuchsteller :

Architekt :



"BUSS AG" Murten, Art. n° 6708 Merlachfeld 207 - 209

Bau von zwei Gebäuden:

Natursteinplatten Halle, Zuschliff und Bearbeitung - Bildhaueratelier, Büros und Personalwohnung

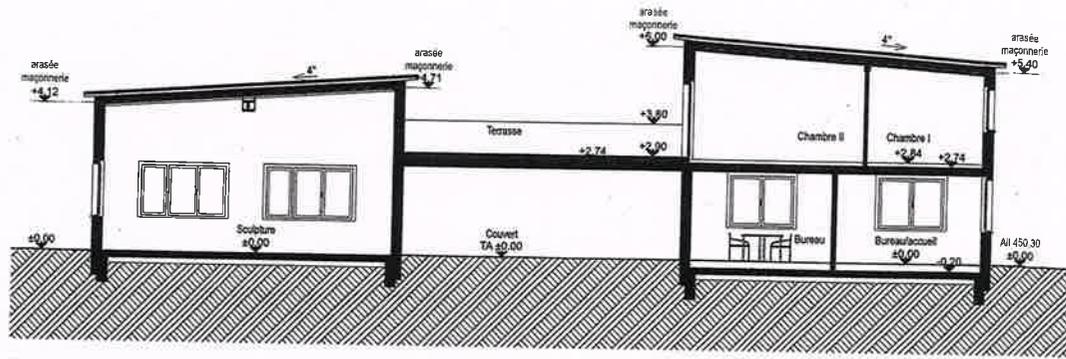
Fassaden / Bildhaueratelier, Büros und Personalwohnung Mst. 1:100 1507 - 1004

Originalzeichnung

06.11.15JJ

Rue du Petit-Montreux 1a CP 98
1700 Yverdon-les-Bains 1
Tel. 028 425 47 47
info@2boarchitecture.ch

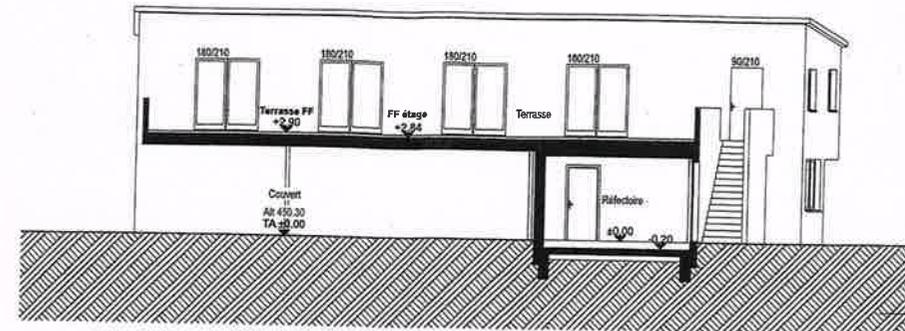
Gébase 09-42



Bureau / sculpture

Coupe 2

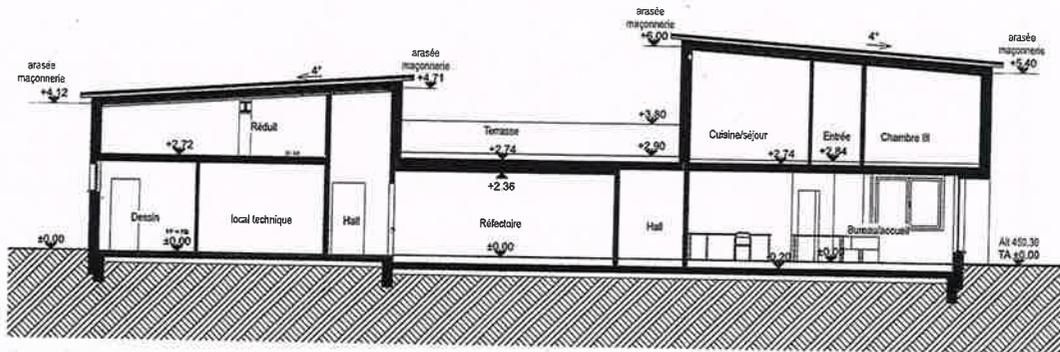
1:100



Bureau / sculpture

Coupe 5

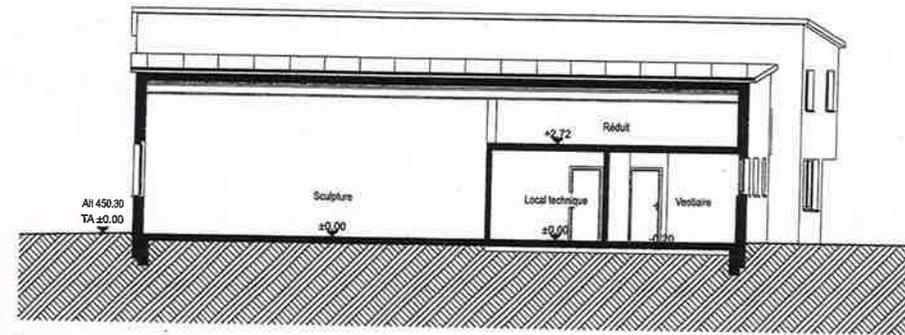
1:100



Bureau / sculpture

Coupe 3

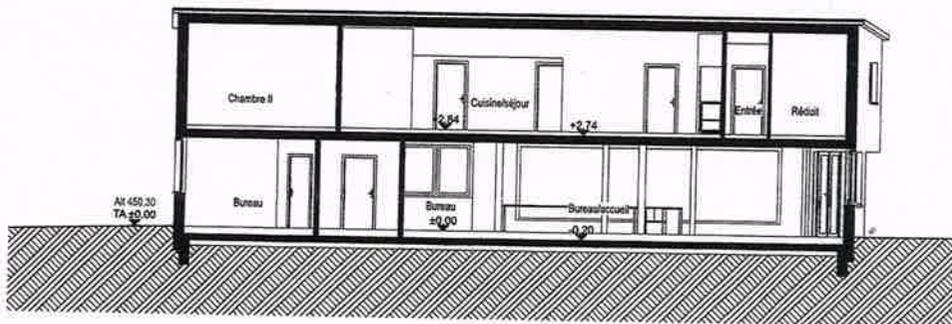
1:100



Bureau / sculpture

Coupe 6

1:100



Bureau / sculpture

Coupe 4

1:100



ZBO Langchamp
Architecture SA

Gesuchsteller :

Architekt :



" BUESS AG " Murten, Art. n° 6708 Merlachfeld 207 - 209

Bau von zwei Gebäuden:

Natursteinplatten Halle, Zuschmitt und Bearbeitung - Bildhaueratelier, Büros und Personalwohnung

Schnitte / Bildhaueratelier, Büros und Personalwohnung

Mst.1:100

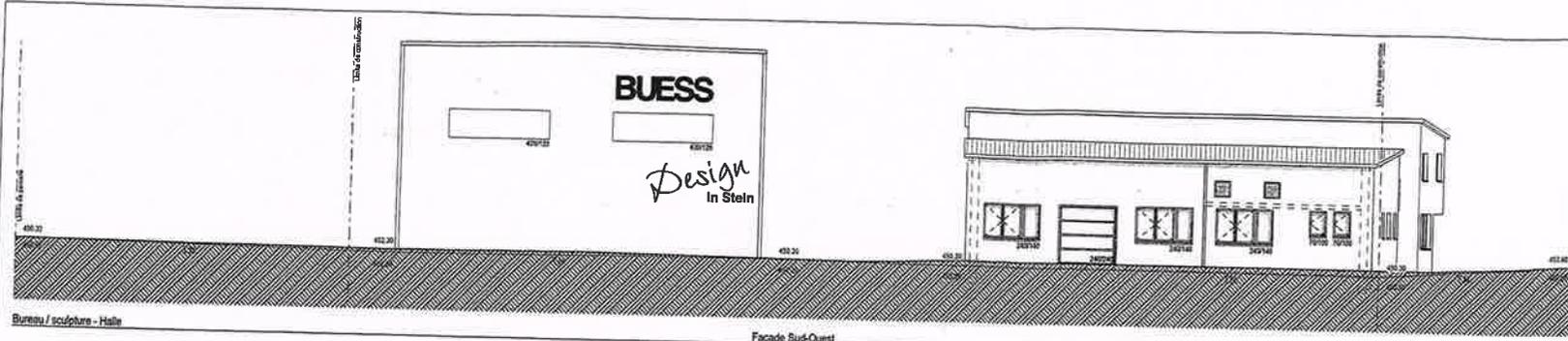
1507 - 1003

Originalzeichnung

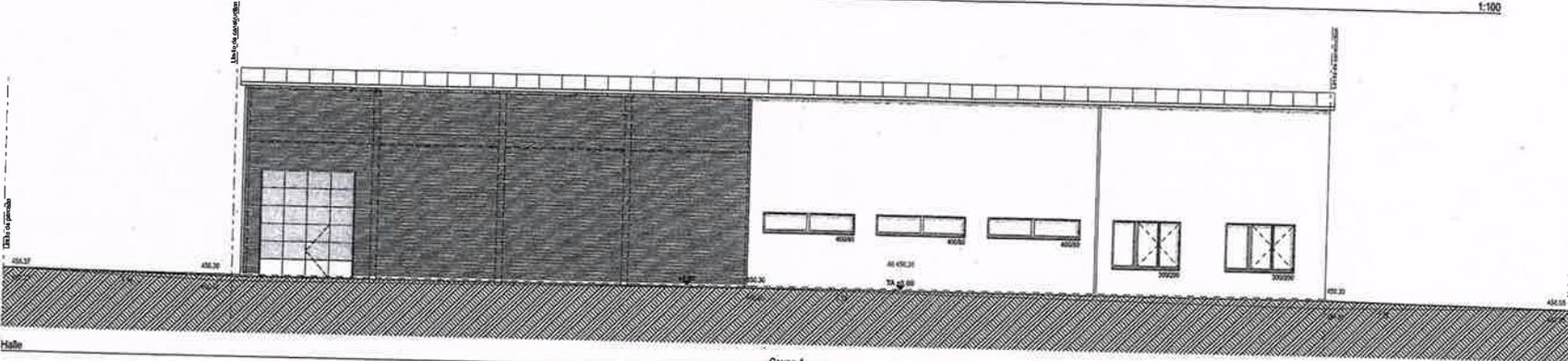
06.11.15LU

Rte du Pâli-Moroux 1a CP 96
1702 Yvernaire-Glére 1
Tél. 021 425 47 47
info@zboarchitecture.ch

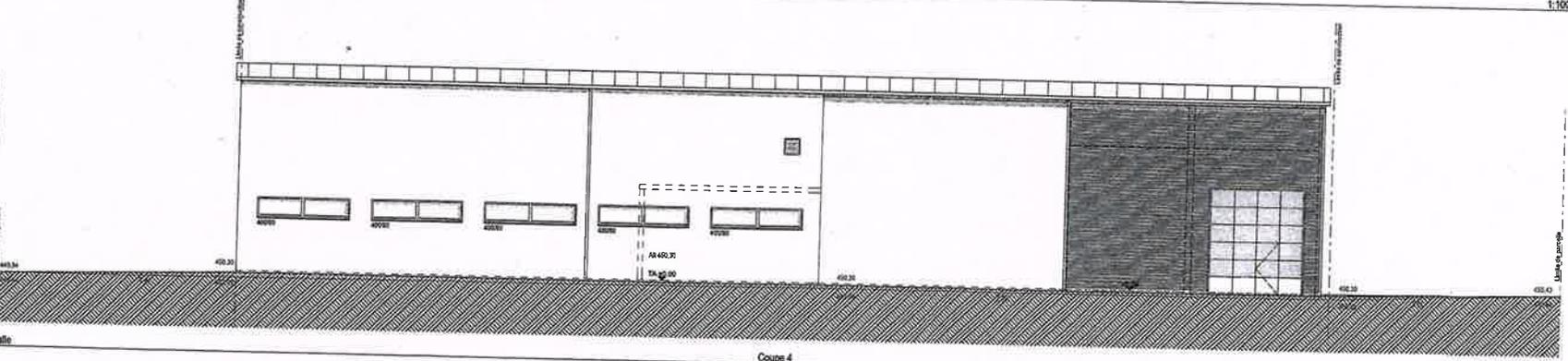
Größe 60x42



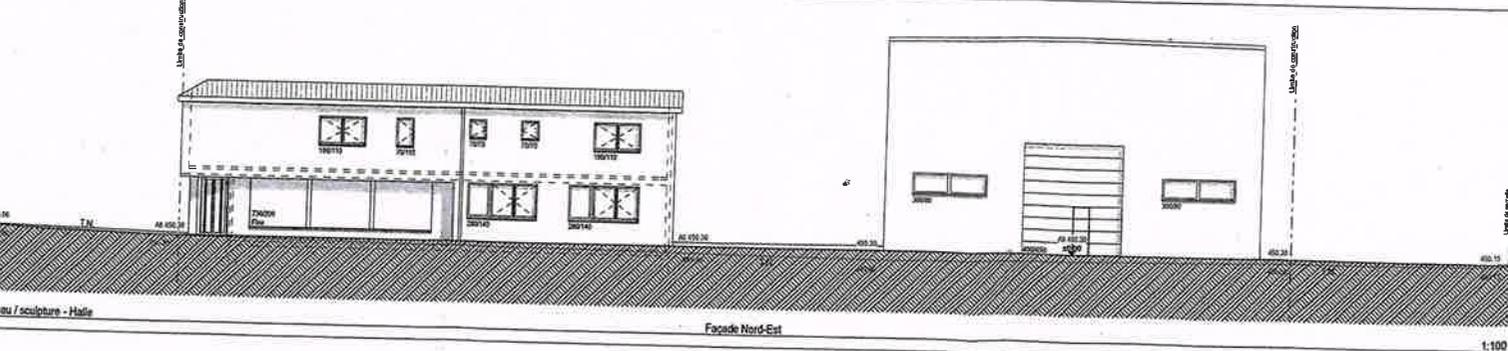
Bureau / sculpture - Halle
 Facade Sud-Ouest
 1:100



Halle
 Coupe 4
 1:100



Halle
 Coupe 4
 1:100



Bureau / sculpture - Halle
 Facade Nord-Est
 1:100

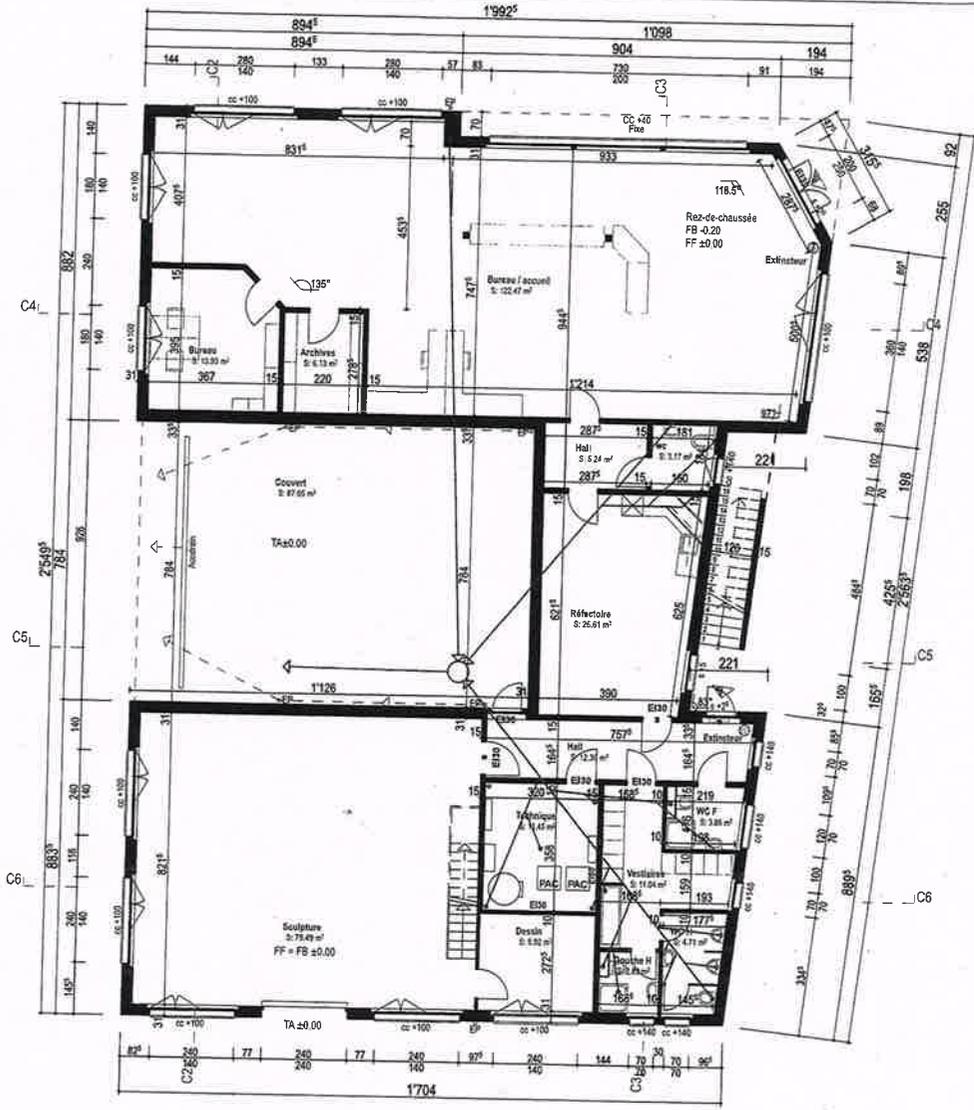


Gesuchsteller :
 "BUESS AG" Marten, Art. n° 6708 Merisfeld 207 - 209
 Bau von zwei Gebäuden:
 Naturkundliches Halls, Zeichentisch und Skulpturen - Bildhauerkabinen, Büros und Personalwohnung
 Fassaden / Naturkundliches Halle Max. 1:100 1507 - 1508
 Originalzeichnung
 01.04.2011

Architekt :



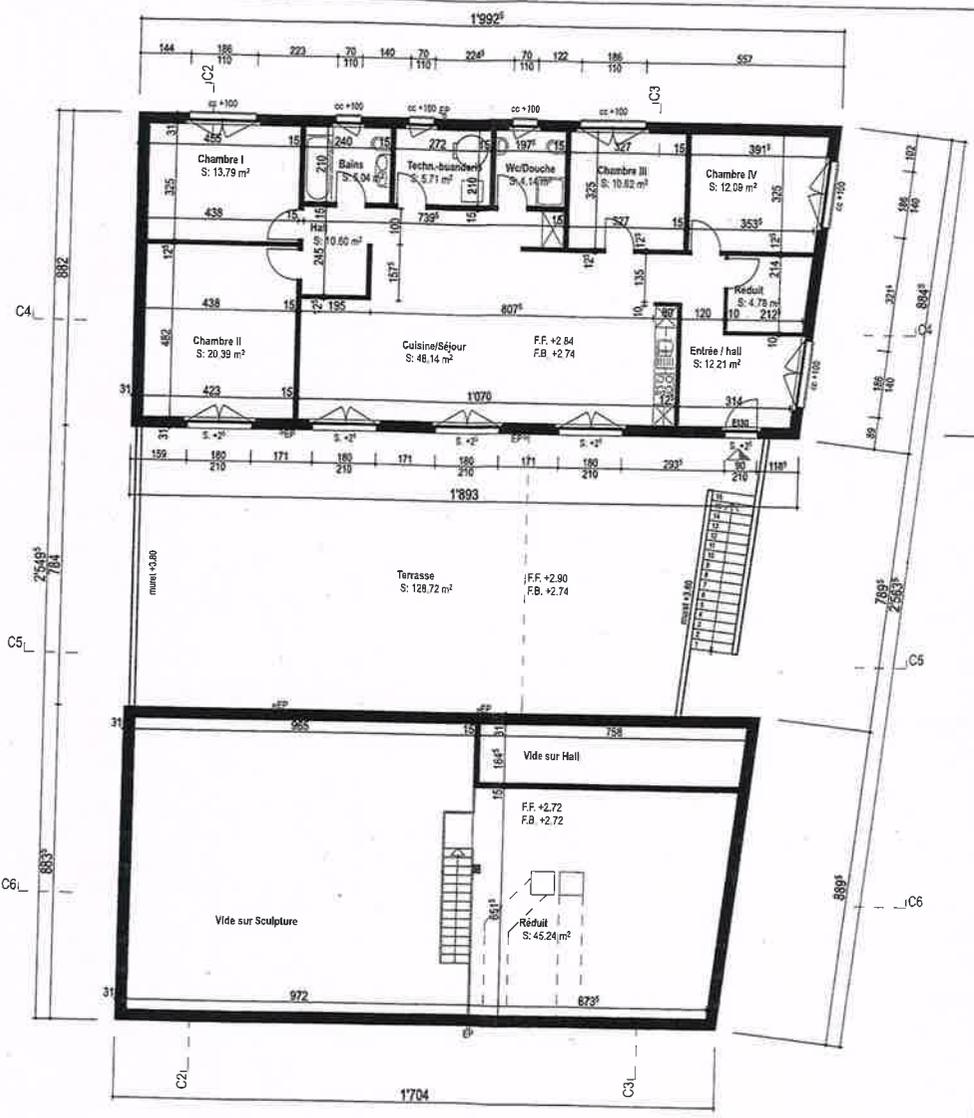
2BO
 2BO Architects SA
 10, Rue de la Gare
 1000 Lausanne
 Suisse



Bureau / sculpture

Rez-de-chaussée

1:100



Bureau / sculpture

Etage

1:100



Gesuchsteller :

Architekt :

"BUSS AG" Murten, Art. n° 6708 Merlachfeld 207 - 209

Bau von zwei Gebäuden:
Natursteingelästen Häke, Zurschnitt und Bearbeitung - Bildhaueratelier, Büros und Personalwohnung

Grundrisse / Bildhaueratelier, Büros und Personalwohnung Mst.1:100 1507 - 1002

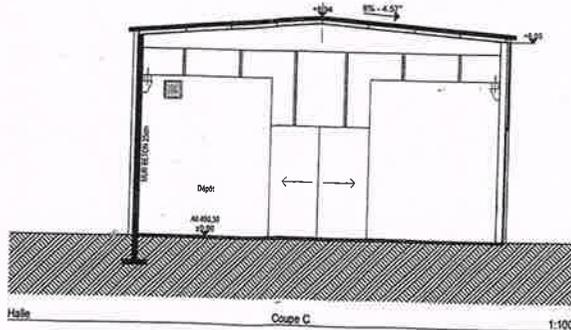
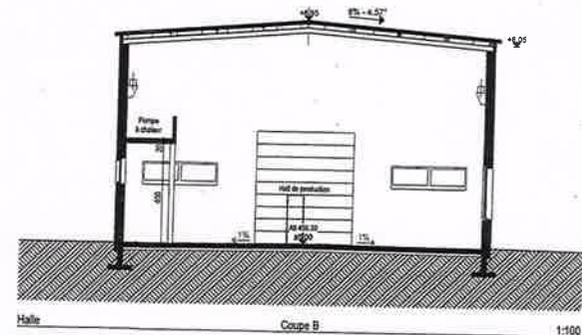
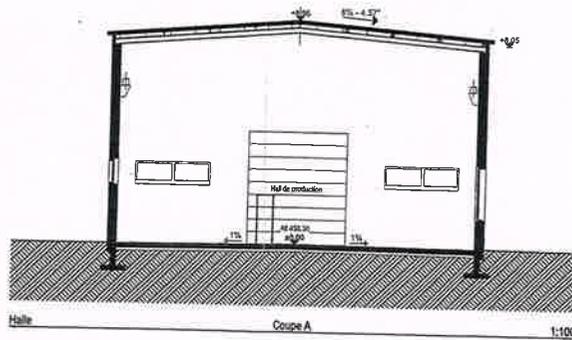
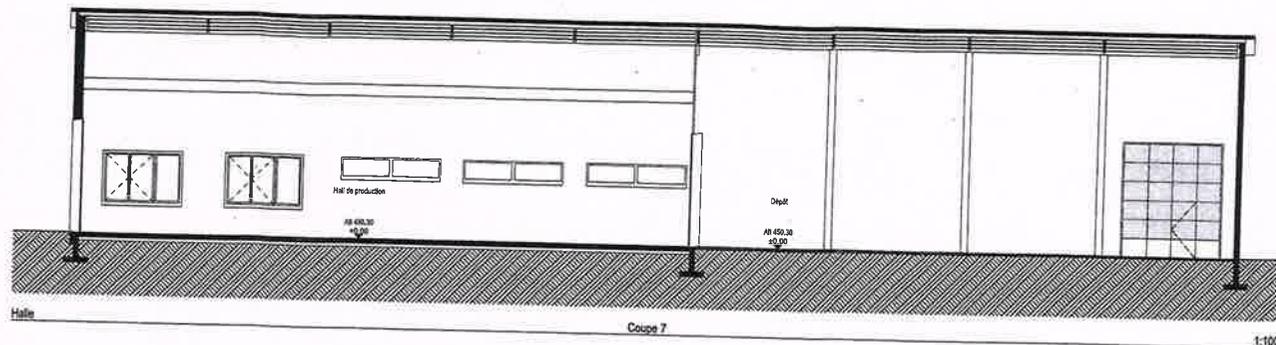
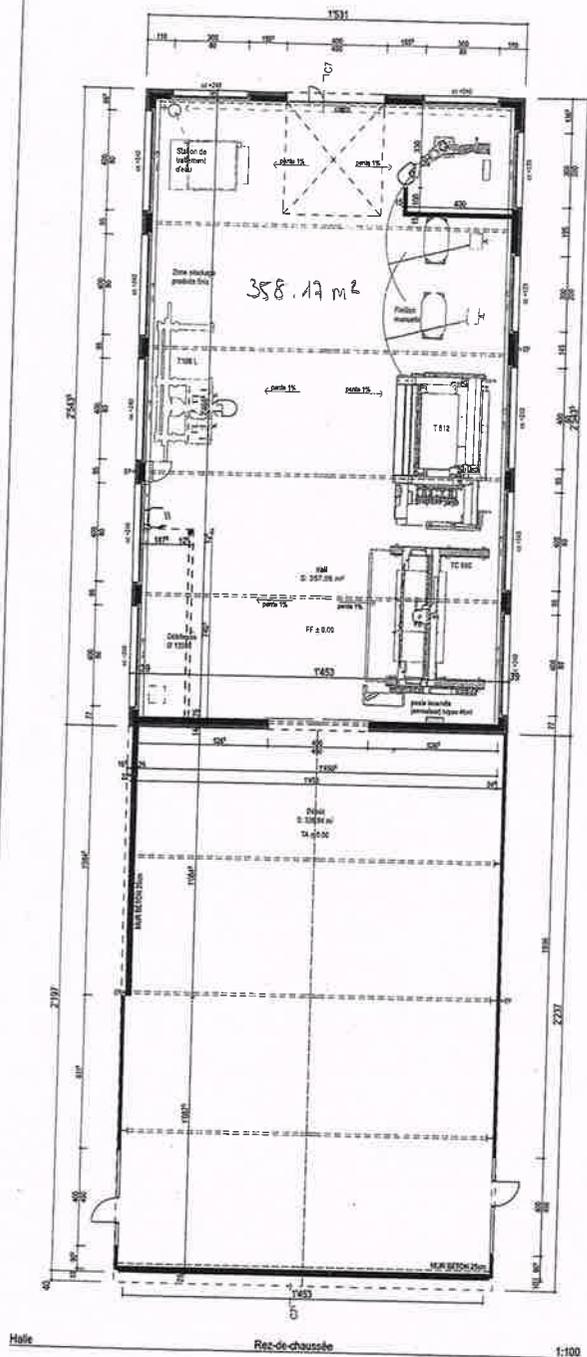
Originalzeichnung

06.11.15/11

Rue du Petit-Mercor 1a CP 26
1702 Villars-ous-Clermont
Tel. 028 425 47 47
info@2boarchitecture.ch

209

06/08 01-02

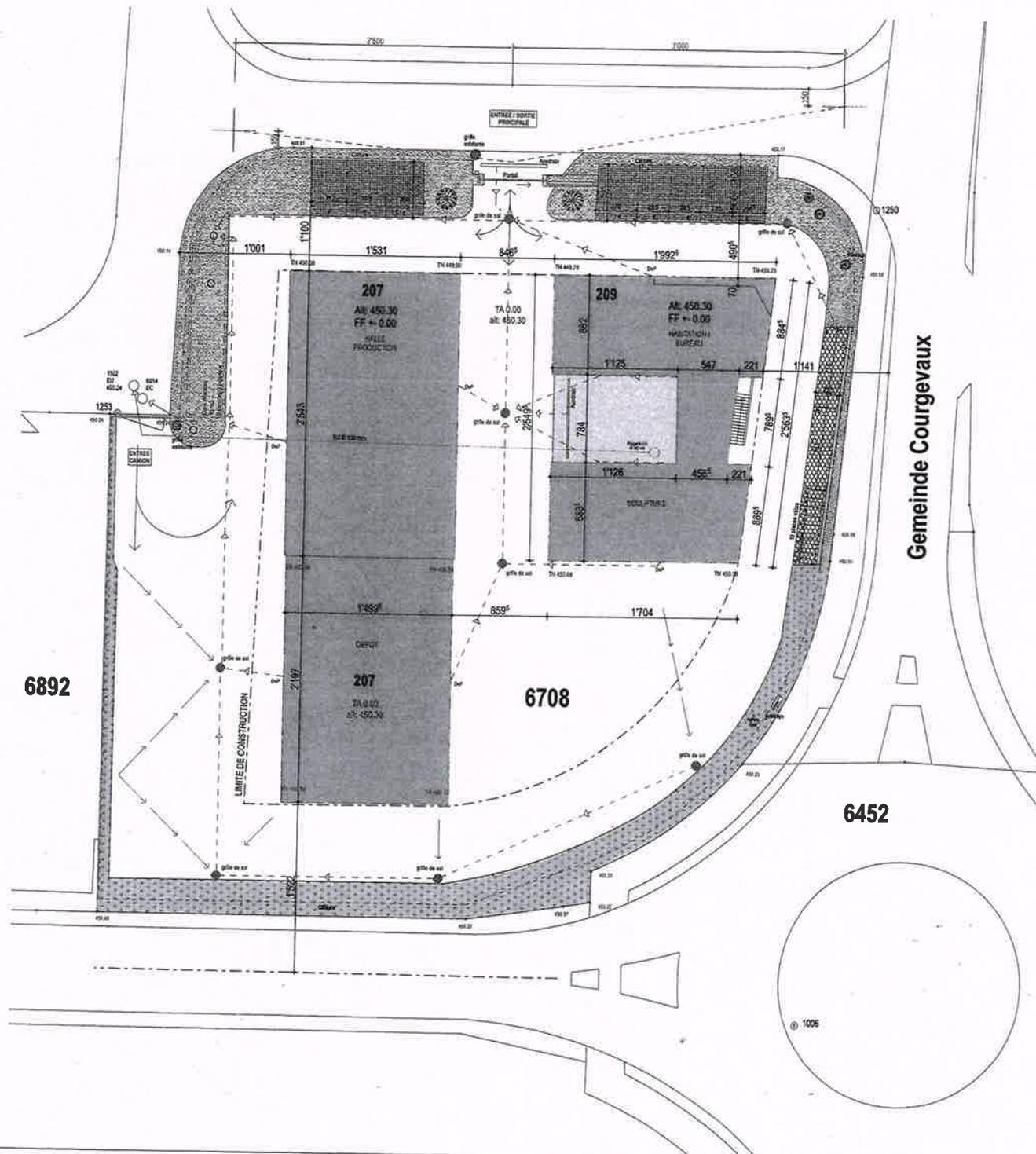


Gesuchsteller: **BUES AG** * Marten, Art. n° 6708 Merlachfeld 207 - 209
 Bau von zwei Gebäuden:
 Natursteinmauer Halle, Zuschalt und Saubehaltung - Bäckereistube, Büro und Personalwohnung
 Grundrisse und Schnitte / Natursteinplatten Halle Met. 1:100 1507 - 1006
 Originalzeichnung

Architekt:

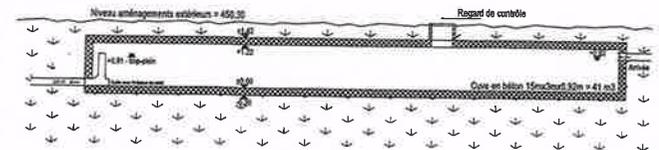
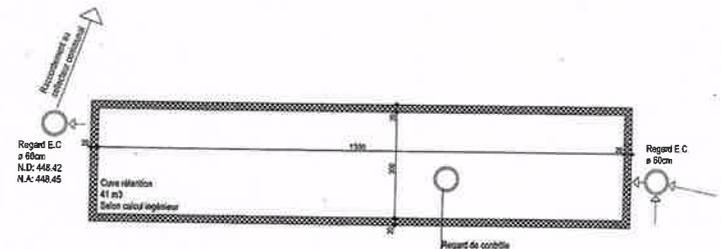
100% Baugenehmigung
 100% Baugenehmigung
 100% Baugenehmigung

207



Gemeinde Courgevaux

Schéma rétention
1/100



Gesuchsteller :

Architekt :



"BUSS AG" Murten, Art. n° 6708 Merliachfeld 207 - 209

Bau von zwei Gebäuden:
Natursteinplatten Halle, Zuschnitt und Bearbeitung - Bikhaueratelier, Büros und Personalwohnung

Umgebungsplan mit Kanalisation

Mst. 1:250

1507 - 1001

Originalzeichnung

19.05.16/LJ