Renditeobjekt in Granges-Paccot

Route Louis-Braille 10



immotega
PROPERTY MANAGEMENT



Fakten

Adresse
Route Louis-Braille 10
1763 Granges-Paccot

Baujahr
1962

Sanierungsjahr
1991

Parzellennummer
174

Parzellengrösse
8 524 m²

Kubatur
16 281 m³

Nutzfläche
3 900 m²

Gebäudeversicherungswert
CHF 13 502 000

Aussenparkplätze
86

Nebengebäude
10a, 10b

Mietersituation
zur Zeit unvermietet

Gemeinde
Granges-Paccot (BFS: 2198)

Ortschaft
Granges-Paccot
(FPRE: CH-10-000174)

Agglomeration BFS
Freiburg

Gemeindetyp BFS
Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer mittelgrossen Agglo

Kanton
Freiburg

MS-Region
La Sarine (BFS: 39)

FPRE-Region
Mittelland

FPRE-Raumtyp
Andere Agglomerationen

Fusionen
keine



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Gebäudebeschrieb

Das zum Verkauf stehende, repräsentative und moderne Renditeobjekt befindet sich in einer einzigartigen grünen Umgebung. Das im Jahr 1962 erbaute Gebäude befindet sich in gutem Zustand. Die Liegenschaft ist ein integraler Bestandteil des Quartierplans «Chamblioux Parc».

Stockwerke
5

Aufzug
Traglast 630 kg, 5 Stationen

Warenaufzug
2 Stationen

Cafeteria
Cafeteria mit Einbauküche, Umkleidekabinen, Toiletten

Sanitäranlagen
Sanitäranlagen/Umkleidekabinen auf allen Etagen vorhanden

Sicherheitszugangskontrolle:
Haupteingang mit Zugangskontrolle (Drehkreuz), Zugangskontrolle auf allen Ebenen (Freigabekorridor), Branderkennung, Einbruchserkennung

Elektroinstallation
Glasfaser-Elektroinstallationen im Gebäude, Steckdosen, Schalter, Leuchten nach den derzeit gültigen Normen

Storen
Elektrisch betrieben

Heizungsinstallation:
Gasheizung (Gasheizkessel 210 kW, Jahrgang 1990), Radiatoren mit Regler

Wasser
Wasserenthärter fürs gesamte Gebäude

Klima / Lüftung
Lüftungsinstallation vorhanden

Zulassungen
Kann durch eine Wohnüberbauung ersetzt werden

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97





Lage

Das Gebäude befindet sich in der Gemeinde Granges-Paccot. Die Lage hat Morgensonne und eine attraktive Fernsicht. Die unmittelbare Umgebung ist von modernen Wohnhäusern geprägt.

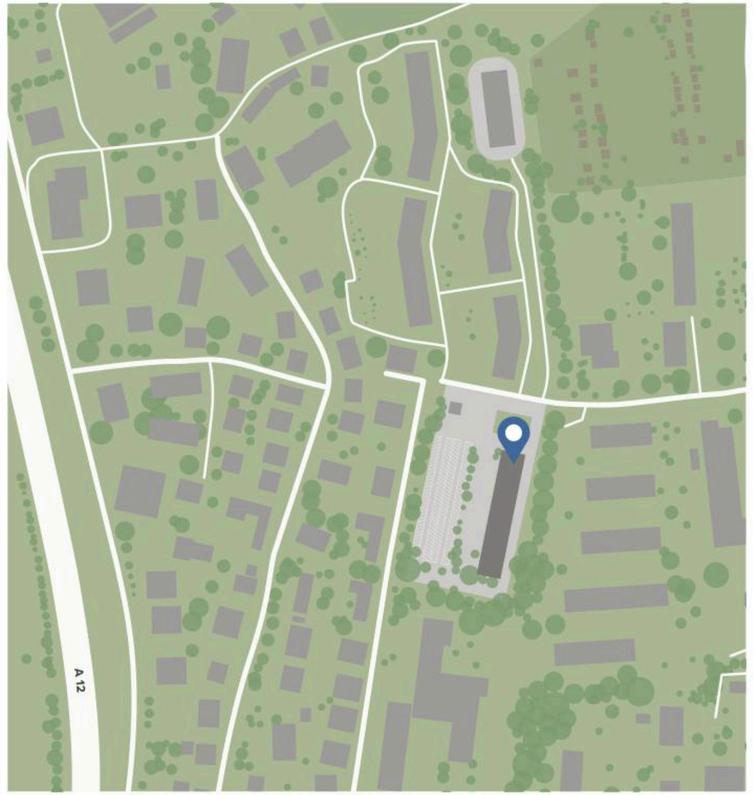
Gemäss den Nachfragesegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 46 % (49 % in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 39 % folgt die Mittelschicht und mit 14 % die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Paare mit Kindern.

Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 1.3 km entfernt. Im ruhigen Quartier befinden sich keine Dienstleister und Restaurants. Die Volksschule liegt 10 Minuten von der Liegenschaft entfernt.

Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist der Schiffenensee mit seiner attraktiven Umgebung, welcher rund 1 km entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 500 m entfernt.

Die Lage bietet gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 140 m Distanz. Der nächste Autobahnanschluss liegt 0.5 km entfernt.

Der Strassenlärm ist am Tag mit 53 und bei Nacht mit 45 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor. Negative Umstände liegen nicht vor.



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Situationsplan

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



- Route Louis-Braille 10
- Empfindlichkeitsstufe III
- Empfindlichkeitsstufe II

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen



- Route Louis-Braille 10
- Zentrumszone
- Zone zur öffentlichen Nutzung
- Urbanes Wohngebiet mit geringer Dichte
- Urbanes Wohngebiet mit hoher Dichte
- Urbanes Wohngebiet mit mittlerer Dichte

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

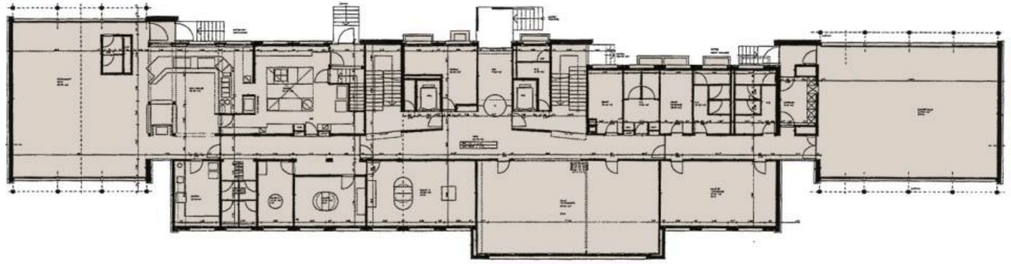


Grundrisse

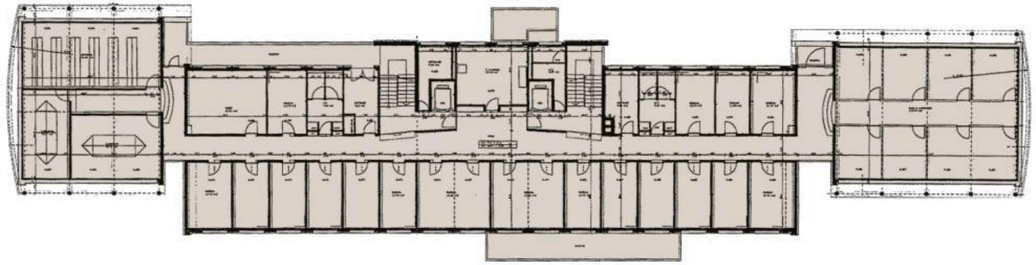
Erdgeschoss



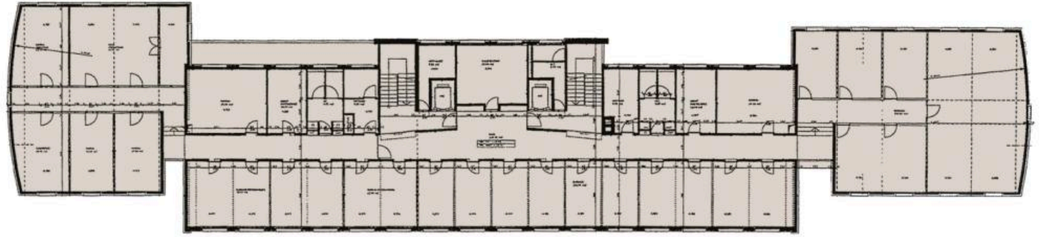
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

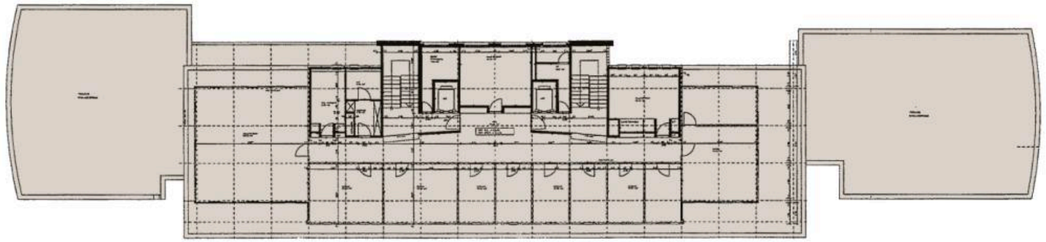


3. Obergeschoss



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

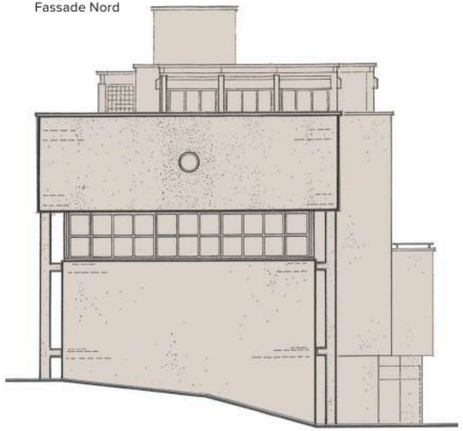
Attika



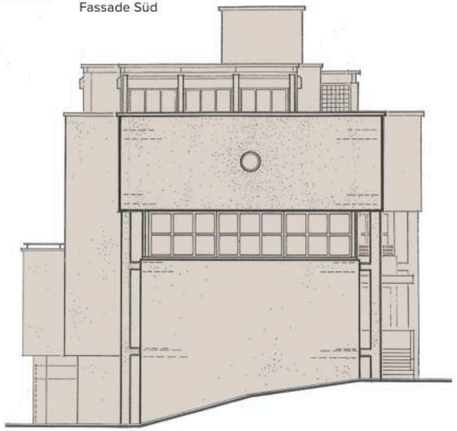
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Schnitte

Fassade Nord



Fassade Süd

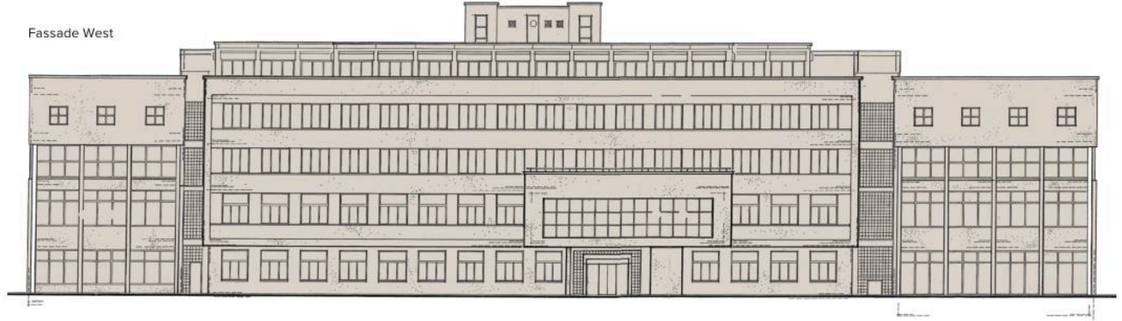


immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Fassade Ost



Fassade West



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Grundbuchblatt



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Sarine RFSa
Grundbuchamt des Saanebezirks GBSa

Rue Joseph-Pilier 13, CP 1302, 1700 Fribourg

T +41 26 305 35 72, F +41 26 305 35 79
Courriel: rfsarine@fr.ch
www.fr.ch/rf

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Granges-Paccot / 174

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	2198 FR219811 Granges-Paccot
No immeuble:	174
E-GRID:	
Immeuble dépendant:	
Nom local*:	Route Louis Braille
No plan*:	9
Surface*:	8'924 m2, Mensuration fédérale
Mutation*:	22.06.2007 010-2007/3049/0 23.12.2015 010-2015/7614/0
Nature*:	Place (revêtue) Trottoir Jardin d'agrément
Bâtiments*:	Bâtiment administratif, N° d'ass. 10 Route Louis Braille 10
Mentions de la mens. officielle*:	Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:	
Observations*:	

Propriété:

Propriété individuelle
Kantone Holdings Limited, Guernsey (England) 22.06.2007 010-2007/3052/0 Achat

Mentions:

20.04.1983 010-ACE Point(s) fixe(s) de mensuration ID.010-2001/001371

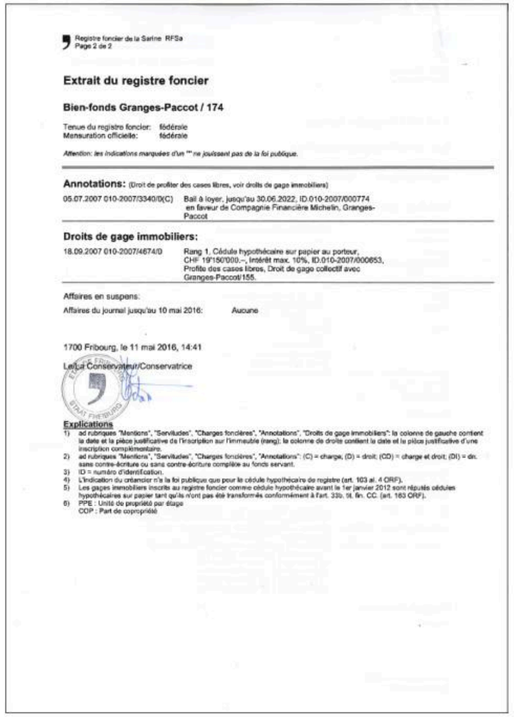
Servitudes:

20.02.1992 010-206347	(C)	Câble(s) et amplificateur(s) ID.010-2001/001466 en faveur de Cablecom (Suisse Romande) SA, Fribourg
22.06.2007 010-2007/3049/0	(D)	Passage à pied et pour tout véhicule ID.010-2007/000772 à la charge de B-F Granges-Paccot/630
22.06.2007 010-2007/3049/0	(C)	Droit d'accès au parking souterrain ID.010-2007/000773 en faveur de B-F Granges-Paccot/629 en faveur de B-F Granges-Paccot/688 en faveur de B-F Granges-Paccot/689 en faveur de B-F Granges-Paccot/690 en faveur de B-F Granges-Paccot/691

Charges foncières:

Aucune

Direction des finances DFIN
Finanzdirektion FIND



Registre foncier de la Sarine RFSa
Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Granges-Paccot / 174

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.

Annotations: (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobiliers)

05.07.2007 010-2007/3340/0(C)	Bail à loyer, jusqu'au 30.06.2022, ID.010-2007/000774 en faveur de Compagnie Financière Michelin, Granges-Paccot

Droits de gage immobiliers:

18.09.2007 010-2007/4674/0	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 19'150'000.--, intérêt max. 10%, ID.010-2007/000853, Profits des cases libres, Droit de gage collectif avec Granges-Paccot/155.

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 10 mai 2016: Aucune

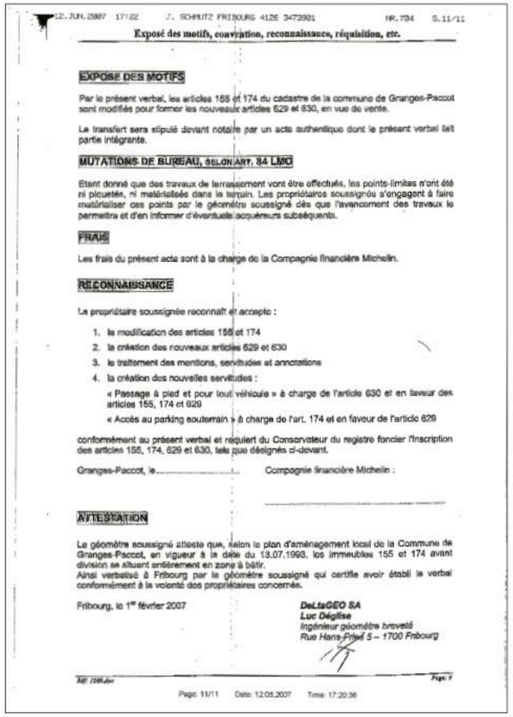
1700 Fribourg, le 11 mai 2016, 14:41

Le/La Conservateur/Conservatrice

Explications

1) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge, (D) = droit; (CD) = charge et droit; (DI) = dit. sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
3) ID = numéro d'identification.
4) L'indication du créancier n'a la foi publique que pour le cédule hypothécaire de registre (art. 103 al. 4 ORF).
5) Les gages immobiliers inscrits au registre foncier comme cédule hypothécaire avant le 1er janvier 2012 sont réputés cédules hypothécaires sur papier tant qu'ils n'ont pas été transformés conformément à l'art. 33b, lit. 6n. CC. (art. 163 ORF).
6) PPE : Unité de propriété par étage
COP : Part de copropriété

Dienstbarkeiten



12. JUN. 2007 17:02 J. SCHMITZ FRIBOURG 4126 3472981 NR.734 S.11/11

Exposé des motifs, convention, reconnaissance, réquisition, etc.

EXPOSE DES MOTIFS

Par le présent verbal, les articles 155 et 174 du cadastre de la commune de Granges-Paccot sont modifiés pour former les nouveaux articles 629 et 630, en vue de vente.

Le transfert sera stipulé devant notaire par un acte authentique dont le présent verbal fait partie intégrante.

MUTATIONS DE BUREAU, SELON ART. 84 LMO

Etant donné que des travaux de terrassement vont être effectués, les points-limites n'ont été ni picuetés, ni matérialisées dans le terrain. Les propriétaires soussignés s'engagent à faire matérialiser ces points par le géomètre soussigné dès que l'avancement des travaux le permettra et d'en informer d'éventuels acquéreurs subséquents.

FRAIS

Les frais du présent acte sont à la charge de la Compagnie financière Michelin.

RECONNAISSANCE

Le propriétaire soussignée reconnaît et accepte :

1. la modification des articles 155 et 174
2. la création des nouveaux articles 629 et 630
3. le traitement des mentions, servitudes et annotations
4. la création des nouvelles servitudes :

« Passage à pied et pour tout véhicule » à charge de l'article 630 et en faveur des articles 155, 174 et 629

« Accès au parking souterrain » à charge de l'art. 174 et en faveur de l'article 629

conformément au présent verbal et requiert du Conservateur du registre foncier l'inscription des articles 155, 174, 629 et 630, tels que désignés ci-devant.

Granges-Paccot, le ..... Compagnie financière Michelin :

.....

ATTESTATION

Le géomètre soussigné atteste que, selon le plan d'aménagement local de la Commune de Granges-Paccot, en vigueur à la date du 13.07.1993, les immeubles 155 et 174 avant division se situent entièrement en zone à bâtir.
Ainsi verbalisé à Fribourg par le géomètre soussigné qui certifie avoir établi le verbal conformément à la volonté des propriétaires concernés.

Fribourg, le 1er février 2007

DeLtaGEO SA
Luc Déglise
Ingénieur géomètre breveté
Rue Hans-Fries 5 – 1700 Fribourg

Réf. 1586.doc Page: 7

Page: 11/11 Date: 12.06.2007 Time: 17:20:36

Gebäudeversicherung

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

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

No assuré 41146
District Sarine
Commune 127 Granges-Paccot
No rue 250
No bâtiment 10
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Propriétaire

Adresse
NP et localité
Régie ou administrateur

Pays
PPE Non
Langue F

Cadastre folio Plan folio 9 Article 174
Propriétaire du fonds Le(s) même(s) Figure-t-il au plan ? Oui
Géomètre Faut-il modifier le plan Non
Coordonnées 577,330/184.760 Altitude
Commune Granges-Paccot District Sarine
Lieu-dit ou nom rue RTE LOUIS-BRAILLE Date avis ECAB 19.01.2006
Motif de l'estimation Restauration Début des travaux
No du permis constr. Fin des travaux
Date du permis

Code AEAI 50.1
Affectation Bureaux
Nbr. niveaux 5 Nbr apparts. Bâtiment protégé classe Non
Risques spécisun no. % soumis
Risque industriel Non Situation Non contigu(e) Etat du bâtiment Bon
Classe 1 Indexation Oui

Mur coupe-feu Non Ascenseur Oui Détection Oui
Paratonnerre Oui Sprinkler Non Type de chauffage Gaz
Parafoudre Non Citerne Aucune
Exclusion éléments naturels Non
Motif exclusion

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	29.03.2006	30.10.1991
Estimation de base	13'502'000	11'361'000
Suppl. valeur à neuf %	%	%
Valeur assurée	13'502'000	12'964'100
Investissement		
M3	16'281	16'180
Année de construction	1962	de transformation

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le 26 AVR. 2006
Contrôle direction
Enregistrement TED 26 AVR. 2006 SP

La commission d'estimation
DUBEY CLAUDE
BOSCHUNG PIERRE

Le (Vice) Président
DUBEY CLAUDE
Bureau : Yvan Baechler
Vice-Président de la Commission d'estimation des bâtiments de la Sarine
1756 Onnens

Détail cubage: page(s) suivante(s) Envoyé pour notification le 11.04.2006

AI 002 x 0606 - 50000

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

No assuré 41146
District Sarine
Commune 127 Granges-Paccot
No rue 250
No bâtiment 10
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV	Longueur	Largeur		Opérat.	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
REZ-DE-CHAUSSEE										
Aile gauche (nord)										
Caves-dépôts		10.30	13.60			4.40	616	500		**308'000**
P.v. bureaux	+	10.30	6.80			4.40	308	180		**55'440**
Liaison entre bâtiments		1.70	12.70			4.40	95	500		**47'500**
Bâtiment central										
Caves-chambre froides-cuisine										
locaux techniques		29.40	7.30			4.40	944	680		**641'920**
		12.90	5.50			4.40	312	680		**212'160**
Fosses ascenseur		2.00	2.30	X	2.00	1.20	11	680		**7'480**
P.v. cage escalier-sanitaires	+	5.40	7.30	X	2.00	4.40	347	200		**69'400**
Entrée-bureaux		42.60	5.90			4.40	1'106	770		**851'620**
Entrée principale		13.80	2.50			4.40	152	680		**103'360**
Aile droite (sud)										
Liaison entre bâtiments-local ventilation		2.70	11.00			5.70	169	620		**104'780**
Bureaux-archives		13.45	11.90			5.70	912	620		**565'440**
1ER ETAGE										
Aile gauche (nord)										
Cafétéria		10.30	13.60			4.20	588	720		**423'360**
Liaison entre bâtiments		1.30	12.70			4.20	69	720		**49'680**
Bâtiment central										
Bureaux-cuisine-cafétéria		29.90	13.80			3.50	1'444	720		**1'039'680**
		13.50	12.10			3.50	572	770		**440'440**
		13.80	1.90			4.50	118	770		**90'860**
P.v. faux-plafonds salle réunion y.c. luminaires encastrés	+	13.80	7.10			4.50	441	50		**22'050**
P.v. faux-plafonds salle polyvalente y.c. luminaires encastrés	+	8.30	5.20			4.50	194	50		**9'700**
Tambour entrée secondaire y.c. escalier		4.70	2.50			5.00	59	400		**23'600**
Escaliers ext. accès 1er étage		2.90	1.50	X	4.00	2.00	35	550		**19'250**
Aile droite (sud)										
Liaison entre bâtiments		2.30	11.00			4.20	106	870		**92'220**
Salle multi-média y.c. faux-plafonds et luminaires encastrés		13.45	11.90			4.20	672	870		**584'640**
2EME ETAGE										

AI 002 x 0606 - 50000

Page 1 / 3

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

No assuré 41146
District Sarine
Commune 127 Granges-Paccot
No rue 250
No bâtiment 10
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Aile gauche (nord)									
Bureaux		11.10	13.60		3.05	460	770		**354'200**
P.v. faux-plancher	+	11.10	13.60		3.05	460	50		**23'000**
Liaison entre bâtiments		1.30	9.40		3.05	37	770		**28'490**
Terrasse		1.80	2.70		1.50	7	600		**4'200**
Bâtiment central									
Bureaux		43.40	12.00		3.05	1'588	770		**1'222'760**
		16.45	1.75		3.05	88	770		**67'760**
Terrasse		12.95	1.75		1.50	34	600		**20'400**
Aile droite (sud)									
Liaison entre bâtiments		2.30	9.40		3.05	66	770		**50'820**
Bureaux		14.10	11.90		3.05	512	770		**394'240**
P.v. faux-plancher	+	14.10	11.90		3.05	512	50		**25'600**
3EME ETAGE									
Aile gauche (nord)									
Bureaux		11.10	13.60		4.40	664	770		**511'280**
P.v. faux-plancher	+	11.10	13.60		4.40	664	40		**26'560**
Liaison entre bâtiments		1.30	13.60		4.40	78	770		**60'060**
Bâtiment central									
Bureaux		43.40	12.00		3.05	1'588	770		**1'222'760**
		16.45	1.75		3.05	88	770		**67'760**
Aile droite (sud)									
Liaison entre bâtiments		2.30	11.90		4.40	120	770		**92'400**
Bureaux		14.10	11.90		4.40	738	770		**568'260**
P.v. faux-plancher	+	14.10	11.90		4.40	738	40		**29'520**
ATTIQUE									
Bureaux		7.80	8.10		4.20	265	800		**212'000**
		26.30	11.20		4.20	1'237	800		**989'600**
		5.20	8.10		4.20	177	800		**141'600**
		16.45	1.75		4.20	121	800		**96'800**
Terrasses		8.50	1.50	X 2.00	1.50	38	600		**22'800**
		0.70	8.10		1.50	9	600		**5'400**
		8.50	2.40	X 2.00	1.50	61	600		**36'600**
		3.30	8.10		1.50	40	600		**24'000**
SUPERSTRUCTURE									
Local technique		11.00	7.20		3.60	285	700		**199'500**
Coupoles exutoires de fumée									

AI 002 x 0606 - 04500

Page 2 / 3

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

No assuré 41146
District Sarine
Commune 127 Granges-Paccot
No rue 250
No bâtiment 10
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

toiture	*	2.00					5'000		**10'000**
Total									**12'270'950**
							16'281 M3	**754** FR/M3	

Installations diverses	Qté	P/Unité	TOTAL Fr.
Paratonnerre	1	36'000	**36'000**
Ascenseurs - 5 niveaux - 630 kg - 8 pers	2	110'000	**220'000**
Monte-plats - 2 niveaux	1	22'000	**22'000**
Armoire d'introduction et de distribution électrique	1	30'000	**30'000**
Tableaux électriques de distribution par étage	5	5'000	**25'000**
Portes automatiques	15	15'000	**225'000**
P.v. porte coulissante	1	15'000	**15'000**
Chambres froides	8	10'000	**80'000**
Motorisations de stores	24	1'000	**24'000**
Armoires murales encastrées comprises dans cubage			
Aucune autre installation			
Total			**677'000**

Installations de chauffage	Qté	P/Unité	TOTAL Fr.
Nourrice d'introduction de gaz	1	3'000	**3'000**
Chaudière à gaz combinée de 105 kw - 1990 - y.c. chauffe-eau de 400 lt	1	27'000	**27'000**
Chaudière à gaz de 210 kw - 1990 - pour chauffage	1	34'000	**34'000**
Brûleur à gaz de 160 kw	1	8'500	**8'500**
Brûleur à gaz de 275 kw	1	11'500	**11'500**
Groupe de distribution chauffage	1	36'000	**36'000**
Vase d'expansion avec compresseur de 300 lt	1	6'000	**6'000**
Tableau électrique de commande chauffage	1	18'000	**18'000**
Monobloc de ventilation cafétéria y.c. distribution et tableau de commande	1	50'000	**50'000**
Monobloc de ventilation ancienne salle de sport y.c. distribution et tableau de commande	1	40'000	**40'000**
Monobloc de ventilation chaud-froid attique y.c. distribution et tableau de commande	1	80'000	**80'000**
Monobloc de ventilation chaud-froid salle multimédia y.c. distribution et tableau de commande	1	80'000	**80'000**
Production de froid y.c. distribution et tableau de commande	1	50'000	**50'000**
Diffuseurs de climatisation dans faux-plafonds bureaux y.c. commande	9	8'000	**72'000**
Distribution de chaleur par sol			
Aucune autre installation			
Total			**516'000**

Installations sanitaires	Qté	P/Unité	TOTAL Fr.
Nourrice d'introduction d'eau	1	7'000	**7'000**
Adoucisseur d'eau	1	6'000	**6'000**
Postes incendie	10	2'500	**25'000**
Aucune autre installation			
Total			**38'000**

TOTAL		
	TOTAL Fr.	**13'501'950**
	TOTAL ARRONDI A	**13'502'000**
	PRIX MOYEN M3 Fr.	**829**

AI 002 x 0606 - 50000

Page 3 / 3

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



Machbarkeitsstudie

Quelle: a-rr. sa, Place St-François 2, 1002 Lausanne, www.a-rr.ch

Tableau comparatif des règles du PAL et du PAD Chamblioux-Parc

	PAD Chamblioux-Parc	PAL (RCU et PAZ)
	Secteur X = art 174 RF Secteur Y = art. 155 RF	
Affectation	Activités de bureau + logements en rapport avec l'activité en attique	Zone de centre caractère mixte (activités et habitations) ✓
IBUS	1.00 – répartition des IBUS par secteur, simplification pour la répartition des indices	1.00 + 0.25 stationnement exclusivement ✓ – calcul IBUS par parcelle, report d'indices entre parcelles possible (art. 131 LATeC) sauf pour indice 0.25 du stationnement souterrain
IOS	–	0.40 ✓
Hauteur totale	Hauteur max. : hauteur actuelle du bâtiment existant, 5 niveaux max.	Hauteur totale (HT) = 10.00 m – situation acquise pour les bâtiments existants ✕
Distance aux limites	7.50 m min. – limite à la parcelle définie par les périmètres d'évolution	HT / 2, mais 4.00 m min. ✕
Toiture	Toiture plate obligatoire	– ✕
Places stationnement	Secteur X : 100 places max. Secteur Y : 50 places max.	– situation acquise pour les bâtiments existants ✓ – normes VSS + art. 42 RCU, en cas de nouvelles constructions
Arborisation	Arbres à protéger, maintenir, supprimer, compenser définis sur le plan	Arbres protégés au PAZ ✕

récapitulatif

infos parcelle
n° : **174**
surface : **8 524 m²**
sbp existant : **env. 3 900 m²**

règlement PAL
hauteur max : **10.00 m.**
dist. aux limites : h./2 (minimum 4.00 m.)
=> **5.00 m**

IOS : (indice d'occupation du sol)
0.4 => **3 409.6 m²** (existant : env. 900 m²)
=> solde : env. 2 500 m²

IBUS : (indice brut d'utilisation du sol)
1 => 8 524 m² (existant : env. 3 900 m²)
=> solde : env. 4 600 m²
1 + (0.25 stationnement exclusivement)
=> **10 655 m2 (8 524 m²** + 2 131 m²)

critère pour projet optimal : IBUS max.

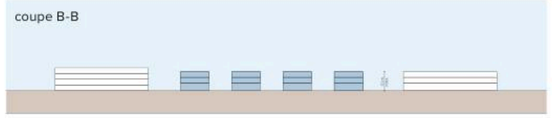
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

variante 1.1

existant + 4 plots
parcelle : 8 524 m²







IOS : 0.4 → 3 409 m²
existant : 900 m²
projet : 4 x 300 m² = 1 200 m²
total : 2 100 m² (-1 309 m²)

IBUS : 1 → 8 524 m²
existant : 3 900 m²
projet : 1 200 m² x 3 étages = 3 600 m²
total : 7 500 m² (-1 024 m²)

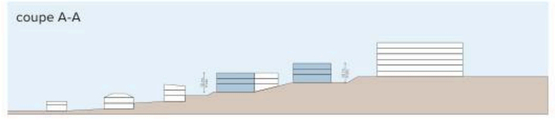
informations complémentaires :
dimension bâtiment : 15 m x 12 m = 300 m²
surface potentiel parking : 2 131 m²

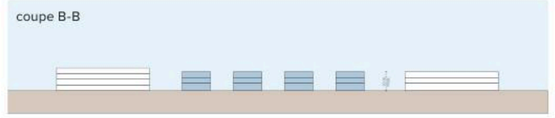
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

variante 1.2

7 plots
parcelle : 8 524 m²







IOS : 0.4 → 3 409 m²
existant : 0 m²
projet : 7 x 300 m² = 2 100 m²
total : 2 100 m² (-1 309 m²)

IBUS : 1 → 8 524 m²
existant : 0 m²
projekt : 2 100 m² x 3 étages = 6 300 m²
total : 6 300 m² (-2 224 m²)

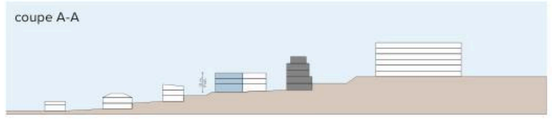
informations complémentaires :
dimension bâtiment : 15 m x 12 m = 300 m²
surface potentiel parking : 2 131 m²

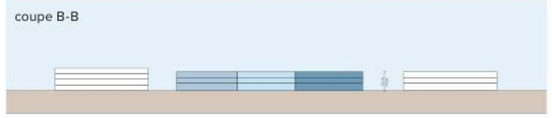
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

variante 2.1 (recommandation)

existant + immeuble décroché
parcelle : 8524 m²







IOS : 0.4 → 3409 m²
existant : 900 m²
projet : 1541 m² = 1200 m²
total : 2441 m² (-968 m²)

IBUS : 1 → 8524 m²
existant : 3900 m²
projet : 1541 m² x 3 étages = 4624 m²
total : 8524 m² (0 m²)

informations complémentaires :
largeur bâtiment : 14.5 m
surface potentiel parking : 2131 m²

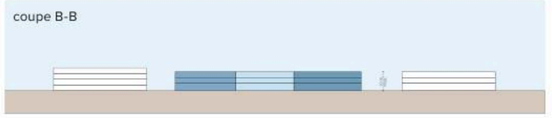
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

variante 2.2 (recommandation)

2 immeubles décrochés
parcelle : 8524 m²







IOS : 0.4 → 3409 m²
existant : 0 m²
projet : 1541 m² + 1300 m² = 2841 m²
total : 2841 m² (-568 m²)

IBUS : 1 → 8524 m²
existant : 0 m²
projet : 2841 m² x 3 étages = 8524 m²
total : 8524 m² (0 m²)

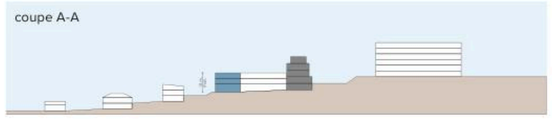
informations complémentaires :
largeur bâtiment : 14.5 m
surface potentiel parking : 2131 m²

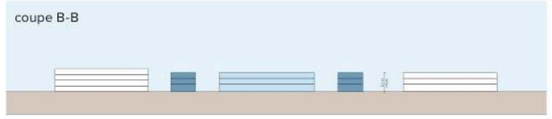
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

variante 3.1

existant «diminué» + 3 immeubles
parcelle : 8 524 m²







IOS : 0.4 → 3 409 m²
existant : 600 m²
projet : 1 660 m²
total : 2 260 m² (-1 149 m²)

IBUS : 1 → 8 524 m²
existant : 2 600 m²
projet : 1 660 m² x 3 étages = 4 980 m²
total : 7 580 m² (-944 m²)

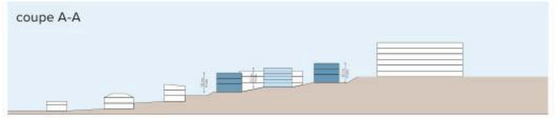
informations complémentaires :
largeur bâtiment : 13 m
surface potentiel parking : 2 131 m²

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

variante 3.2

4 immeubles + 1 plot
parcelle : 8 524 m²







IOS: 0.4 → 3 409 m²
existant : 0 m²
projet : 2 505 m²
total : 2 505 m² (-904 m²)

IBUS : 1 → 8 524 m²
existant : 0 m²
projet : 2 505 m² x 3 étages = 7 515 m²
total : 7 515 m² (-1 009 m²)

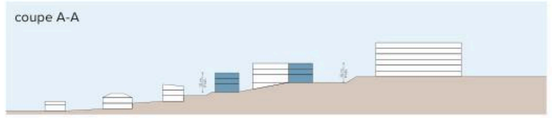
informations complémentaires :
largeur bâtiment : 13 m (barres)
dimension bâtiment : 15 m. x 15 m. (plot)
surface potentiel parking : 2 131 m²

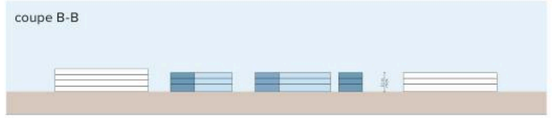
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

variante 4

«hybrides»
parcelle : 8 524 m²







IOS : 0.4 → 3 409 m²
existant : 0 m²
projet : 2 650 m²
total : 2 650 m² (-759 m²)

IBUS : 1 → 8 524 m²
existant : 0 m²
projet : 2 650 m² x 3 étages = 7 950 m²
total : 7 950 m² (-574 m²)

informations complémentaires :
largeur bâtiment : 12.5 m
surface potentiel parking : 2 131 m²

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

variantes écartées (mauvais potentiel)









immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

tableau des surfaces

			variantes recommandées					variantes écartées			
parcelle 8524 m²	**V 1.1** existant + 4 plots	**V 1.2** 7 plots	**V 2.1** existant + barre	**V 2.2** 2 barres	**V 3.1** exist. «diminué» + 3 barres	**V 3.2** 4 barres + 1 plot	**V 4** hybrides	**A**	**B**	**C**	**D**
IOS 0.4 3409 m² max.	**2100**	**2100**	**2441**	**2841**	**2260**	**2505**	**2650**	**1800**	**1900**	**1890**	**1840**
existant	900		900		600			900	900		
projet	1200 -1309	1200 -1309	1541 -968	2841 -568	1660 -1149	2505 -904	2650 -759	900 -1609	1000 -1509	1890 -1519	1840 -1569
IBUS 18524 m² max.	**7500**	**6300**	**8524**	**8524**	**7580**	**7515**	**7950**	**6600**	**6900**	**5670**	**5520**
existant	3900		3900		2600			3900	3900		
projet	3600 -1024	6300 -2224	4624 0	8524 0	4980 -944	7515 -1009	7950 -574	2700 -1924	3000 -1624	5670 -2854	5520 -3004

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

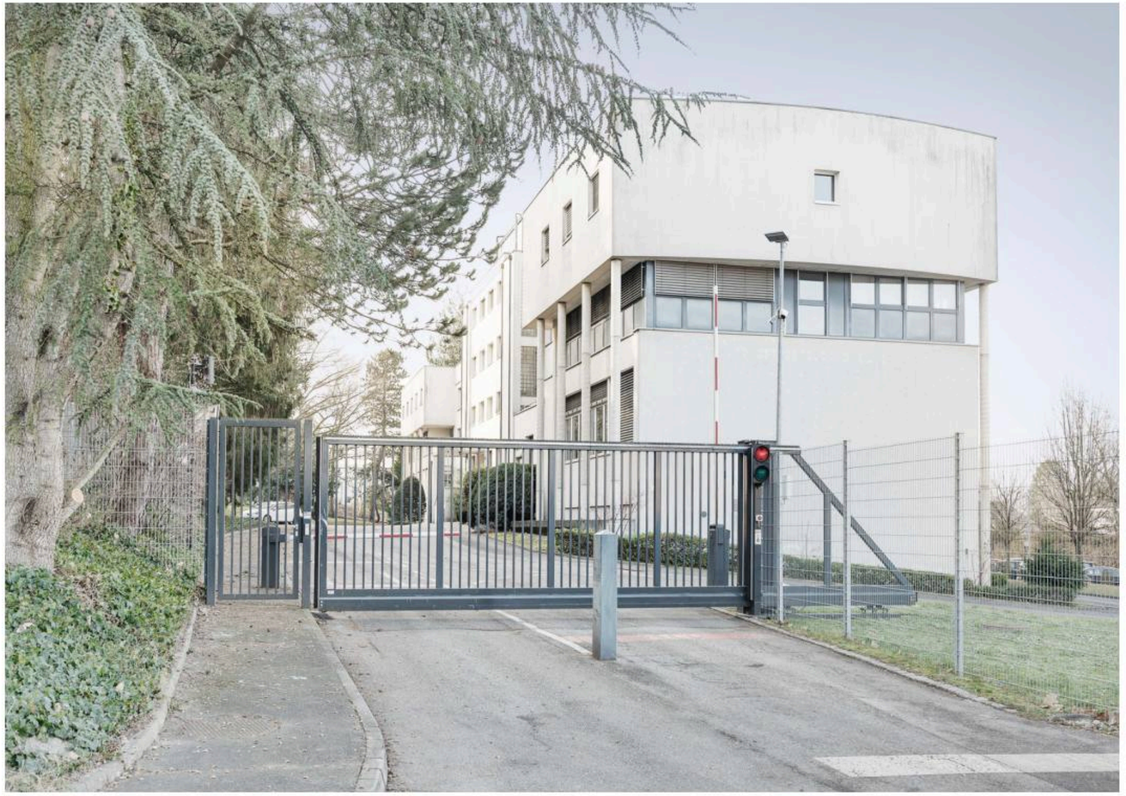








immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97







immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Dieses Dossier ist kein Vertragsdokument. Die darin enthaltenen Angaben sind trotz sorgfältiger Prüfung unverbindlich und zwischenzeitliche Änderungen sind vorbehalten.

immotega
PROPERTY MANAGEMENT

immotega property management ag
Talstrasse 7 | 3053 Münchenbuchsee

0041 79 485 52 97
cora.haeberli@immotega.ch