

Zu Verkaufen

EFH mit Bed & Breakfast

**mit laufender Geschäftsstruktur
und Ausbaupotential (Mischzone Kern 4)**

an der Bahnhofstrasse 19 in Meiringen



©aufbaustoller.ch

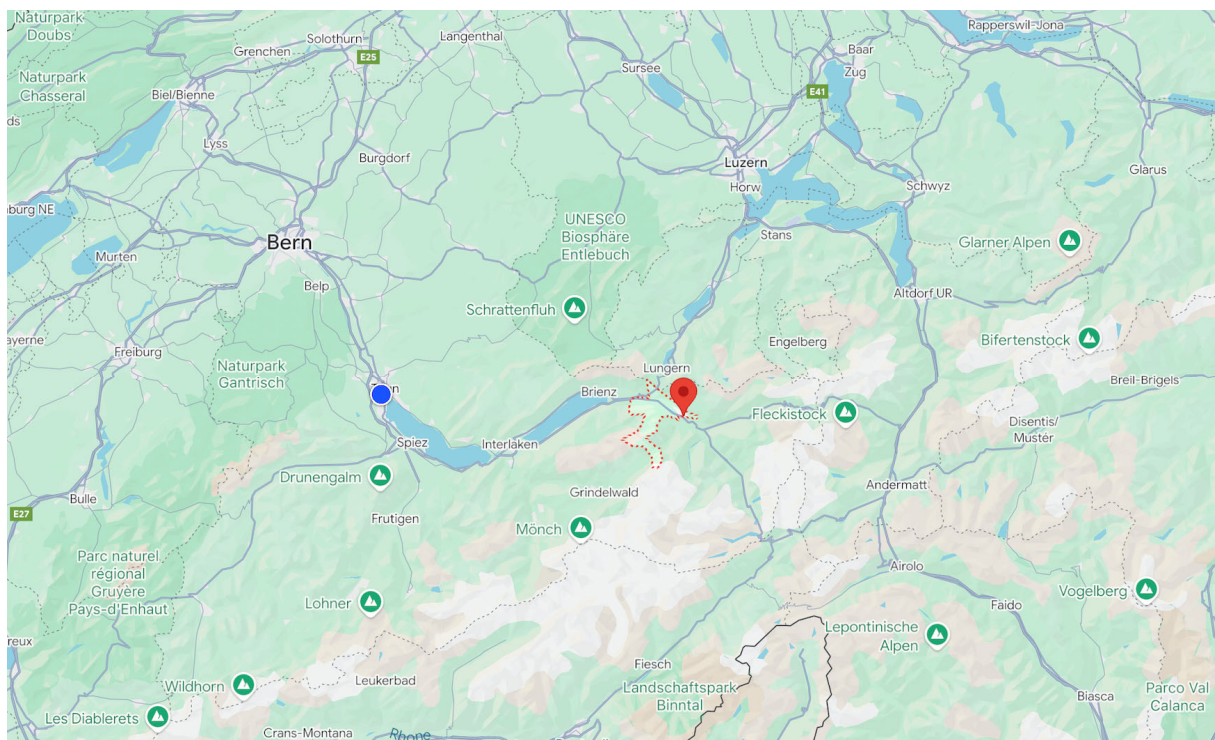
Willkommen in Meringen und der Region Haslital (Makrolage)

Meiringen liegt in der Ferienregion Haslital im Osten des Berner Oberlandes, am Übergang der Voralpen zu einer hochalpinen Landschaft. Meiringen vereint ausserordentlich spannende landschaftliche Gegensätze, von der spröden Schönheit des Grimsel-Urgesteins über die sanften Hügelwellen des Haslibergs bis hin zum weiten grünen Talboden der Aare. Meiringen ist eingebettet in naheliegende Sehenswürdigkeiten u.a. wie die aus der Sherlock Holmes Geschichte bekannten Reichenbachfälle, der Rosenluischlucht und dem Hasliberg. Die Region ist das ideale Tummelfeld für viele Outdoorsportarten, sowohl im Sommer als auch im Winter. Ebenso ist Meiringen der Ausgangspunkt für grossartige Ski- und Bergtouren und als familienfreundliches Sommer- und Wintersportgebiet bekannt. Die legendären Alpenübergänge wie Grimsel, Susten und Brünig sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Meiringen bietet gute Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Alles für den täglichen Bedarf steht zur Verfügung, ebenfalls finden sich viele Handwerker- und Gewerbebetriebe, eine Notfallarztpraxis und eine Privatklinik in Meiringen.

In ca. 15min sind Brienz und der Brünig, in ca. 20-25min Interlaken mit See und die Alpenpässe Grimsel und Susten mit ihren wunderschönen Erholungsgebieten erreichbar. Diese Gebiete laden zum Bergsteigen, Radfahren, Wandern, Gleitschirmfliegen, Skifahren, Snowboarden, Segeln, Baden, Wakeboarden etc. ein.

Die Orte Thun und Luzern liegen in ca. 50min Entfernung und bieten eine grosse Vielfalt für Arbeit, Freizeit, Bildung, Sport und Kultur. Die Seen sind beliebte Bade- Wasserportorte und die schönen Altstadtkerne laden mit Ihren historischen Gebäuden zum Verweilen, Träumen, Wandeln und shoppen ein.



Einwohner:	4'929	
Steuersatz:	Staat	2.975 natürliche Personen
		2.620 juristische Personen
	Gemeinde	1.800

Quellen:

- www.meiringen.ch
- www.sv.fin.be.ch

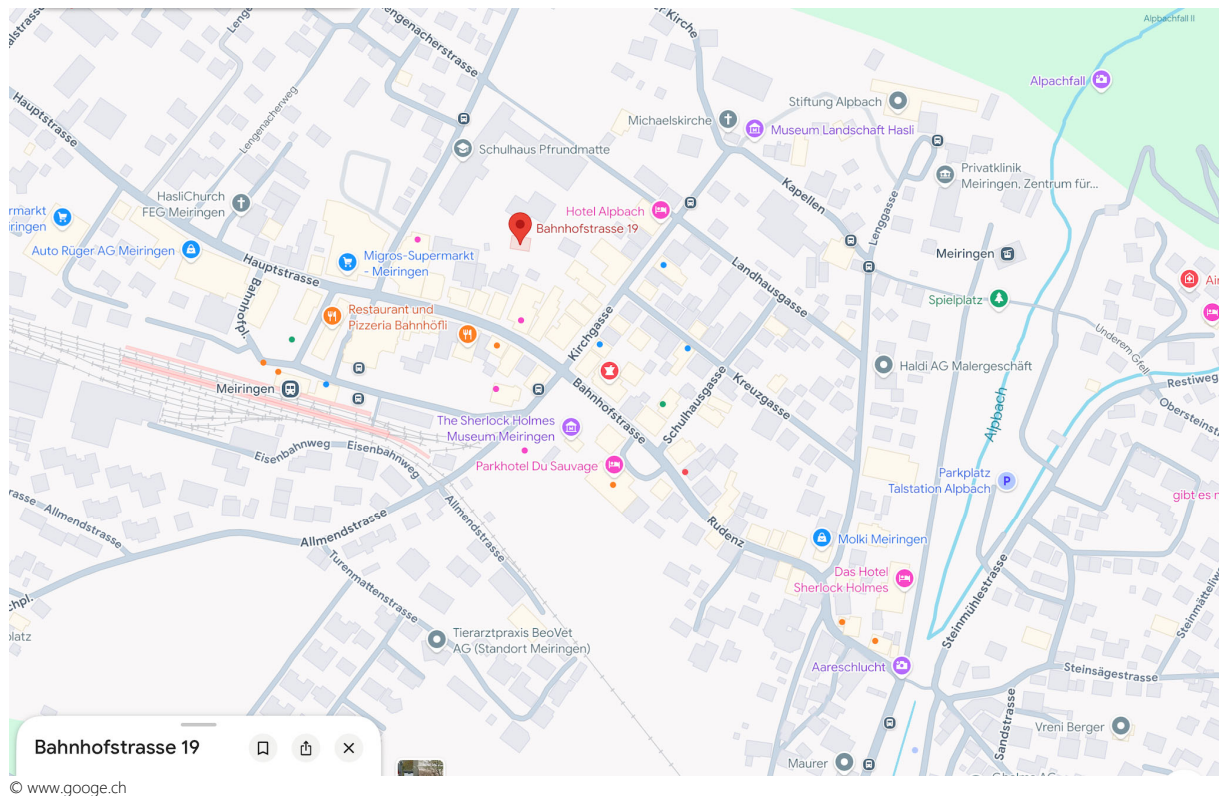
aufbau | Bau & Immobilien | Consulting & Management
Thomas Stoller | eidg. dipl. Bauleiter | dipl. Psych. FH | Immobilienbewerter CAS
aufbaustoller.ch | 079 689 84 86

Die Bahnhofstrasse in Meiringen (Mikrolage)

Das Gebäude Bahnhofstrasse 19 liegt unmittelbar im Zentrum der Gemeinde Meiringen, etwas zurückversetzt von der Hauptstrasse.

Die beliebte Lage bietet einen optimalen Ausgangspunkt für alle Unternehmungen im Dorf und der Region Haslital. In unmittelbarer Nähe liegen die Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Ladengeschäfte, Hallenbad, Kletter- und Boulderhalle, Schulen, Post, Banken, Arztpraxen etc.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Parzelle im begehrten Dorfkern in der Mischzone Kernzone K4 mit erheblichem Ausbau- und Nutzungserweiterungspotential, insbesondere für Gastronomie, Dienstleistungen, Gewerbe und Verkaufsgeschäfte.



© www.google.ch

Das Objekt

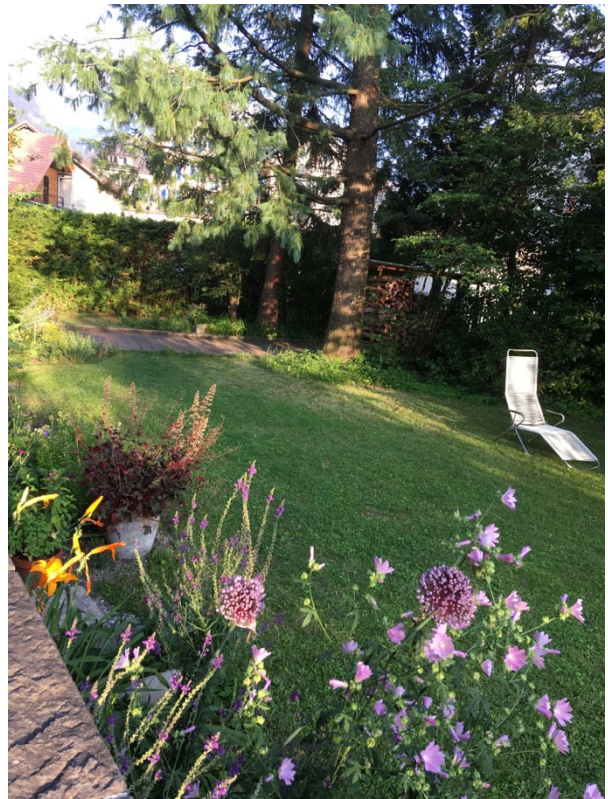
Das Gebäude Bahnhofstrasse 19 wurde Anfang der 50er Jahre als Einfamilienhaus gebaut. In den 80er Jahren wurde das Haus Westseitig mit einem Anbau grosszügig erweitert. Der Anbau zeichnet sich durch einen Wohnteil mit einer offenen Feuerstelle, einem Luftraum in der Dachschräge und einer Terrasse gegen den Garten aus. In den Jahren 2011-2020 wurde die Liegenschaft innen laufend umfassend saniert. Die Räume erhielten neue Oberflächen, die Ölheizung wurde durch eine aussen aufgestellte Luftwärmepumpe ersetzt und die beiden Bäder und die Küche wurden umfassend renoviert. Die Liegenschaft liegt in der Mischzone Kern 4 und hat daher bei der Ausnutzung noch erhebliches Potential. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Parzelle im begehrten Dorfkern in mit erheblichem Ausbau- und Nutzungserweiterungspotential, insbesondere für Gastronomie, Dienstleistungen, Gewerbe und Verkaufsgeschäfte.



Touristische Nutzung

Die Bahnhofstrasse 19 wird aktuell als B&B betrieben. Das B & B **«Bett und Zmorge»** steht als touristischer Betrieb inkl. Kundenstamm, Website, Emailadresse mit diversen Kontakten ebenfalls zum Verkauf. Teile des Mobiliars (Möbel, Bettinhalte, Geschirr, etc.) stehen ebenfalls zum Verkauf.





Entree



Essen EG



Wohnen EG



Küche EG



Bad EG



Zimmer UG



Aufenthalt UG



Bad OG



Zimmer OG



Heizung (LWP aussen)



EL



WM/T



Allgemeine Angaben zur Liegenschaft (siehe auch Beilagen)

Gemeinde	785 Meiringen
Parzellennummer	1421
Parzellengrösse	783 m ²
Baujahr	ca. 1951
Bauzone <small>(ohne Gewähr)</small>	Mischzone Kern Geschosszahl 4 (783m ²), gemäss Baureglement vom Juni 2013, nachgeführt Januar 2019. Ortsbildschutzgebiet (267m ²). Naturgefahren Restgefährdung (783m ²)
Bruttogeschossflächen <small>(ungefähre Werte)</small>	UG 114 m ² EG 114 m ² (Balkon/Terrasse ca. 12m ²) OG 81 m ²
Amtlicher Wert	CHF 570'300.00 (Stand 2025)
Gebäudeversicherungswert	CHF 848'200.00 (Stand 2025)
Eigenmietwert	CHF 19'250 / 22'570
Grundbuch <small>(Siehe auch beiliegender Grundbuchauszug)</small>	
Anmerkungen	k 0.12.2010 036-2010/4616/0 Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.036-2011/000199
Dienstbarkeiten	05.06.1951 019-1/8788 R Wegrecht ID.019-1999/010117 z.L. LIG Meiringen/1853 z.L. LIG Meiringen/2942 15.06.1988 019-1988/476/0 L Näherbaurecht ID.019-1999/009408 z.G. LIG Meiringen/2763 15.06.1988 019-1988/476/0 R Näherbaurecht ID.019-1999/009408 z.L. LIG Meiringen/2763 22.03.2001 019-2001/146/0 R Bepflanzungsrecht ID.019-2001/001720 z.L. LIG Meiringen/487 22.03.2001 019-2001/146/0 L Grenz- und Näherbaurecht ID.019-2001/001721 z.G. LIG Meiringen/487 22.03.2001 019-2001/146/0 R Wegrecht ID.019-2001/001722 z.L. LIG Meiringen/487 22.03.2001 019-2001/146/0 L Wegrecht ID.019-2001/001723 z.G. LIG Meiringen/487 22.03.2001 019-2001/146/0 R Zufahrtsbeschränkung ID.019-2001/001724 z.L. LIG Meiringen/487
Grundlasten	22.03.2001 019-2001/146/0 R Hecke CHF 1'000.00, ID.019-2001/001725 z.L. LIG Meiringen/487
Vormerkungen	keine
Hängige Geschäfte	keine

Raumangebot (NGF, ungefähre Plan-Masse)

UG

Abstellraum (Aufenthaltsraum)	4.45	6.50		28.93
MZ-Raum (Zimmer)	3.75	5.42		20.29
Vorplatz / TRH	5.95	3.21	19.10	
	1.07	2.10	2.25	21.35
Heizung	2.10	6.33		13.29
Keller	2.10	4.35		9.14
Keller	2.15	2.48		5.33
				98.31

EG

Windfang	1.30	1.66		2.16
Vorplatz / TRH	3.72	3.20		11.89
Bad/WC	2.65	2.00		5.30
Küche	4.21	3.20	13.47	
	-2.65	2.00	-5.30	8.17
Essen	6.47	4.27		27.63
Wohnen	4.30	4.35		18.71
Zimmer (Wohnen)	4.30	3.74		16.09
Terrasse	4.37	3.00		13.11
				103.06

OG

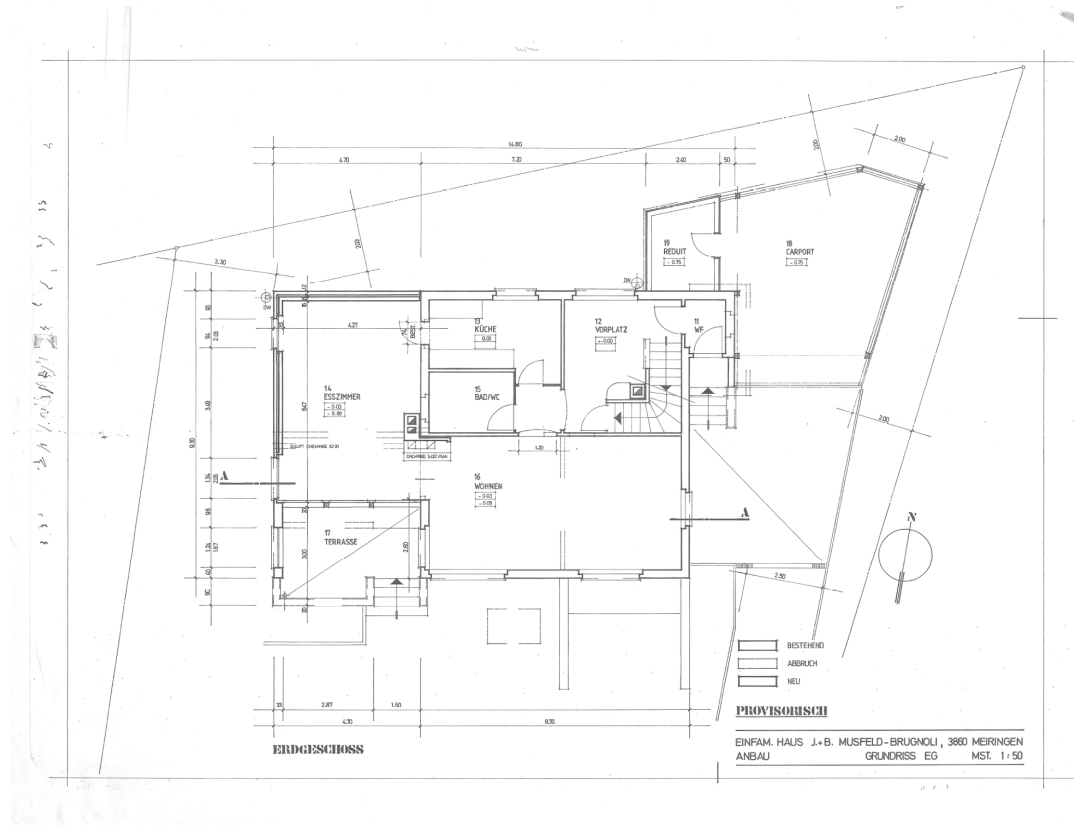
Korridor/Vorplatz	5.74	1.00	5.74	
	2.14	0.67	1.42	
	1.00	0.61	0.61	7.78
Bad	2.25	1.75	3.94	
	1.04	0.55	0.57	4.51
Kind	4.14	3.19	13.19	
	-1.28	0.55	-0.70	12.49
Kind	3.87	3.19	12.34	
	-1.65	0.67	-1.10	11.24
Eltern	4.60	4.34	19.95	
	-0.67	1.05	-0.70	19.25
Arbeitszimmer	3.40	3.60		12.24
				67.50

Total UG-EG-OG

268.88

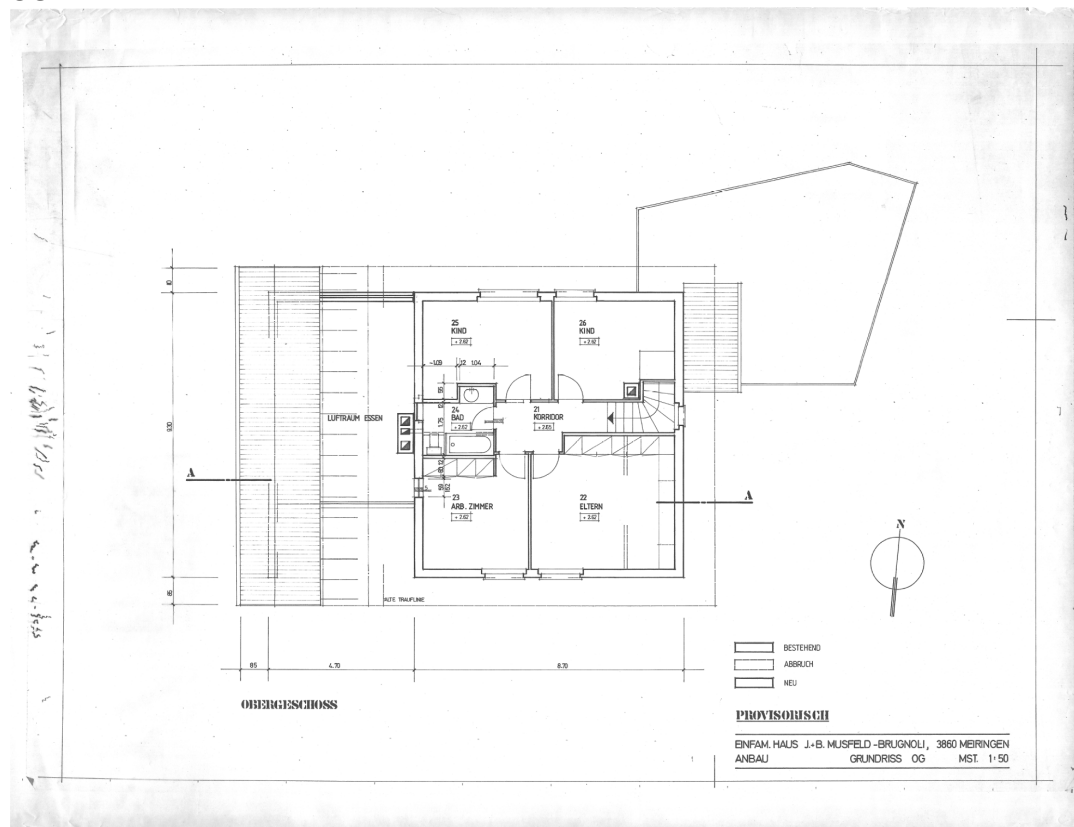
Plangrundlagen (ohne Gewähr)

EG

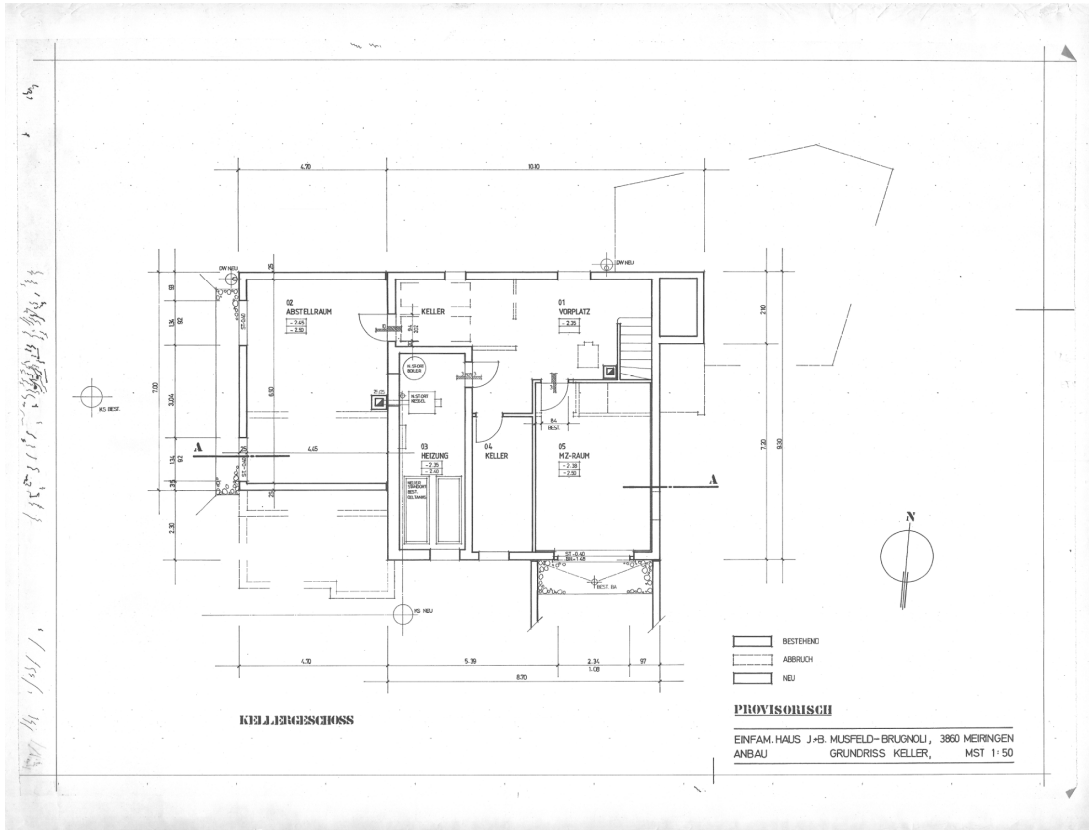


(Anmerkung: Carport vermutl. nicht realisierbar, Wegrecht)

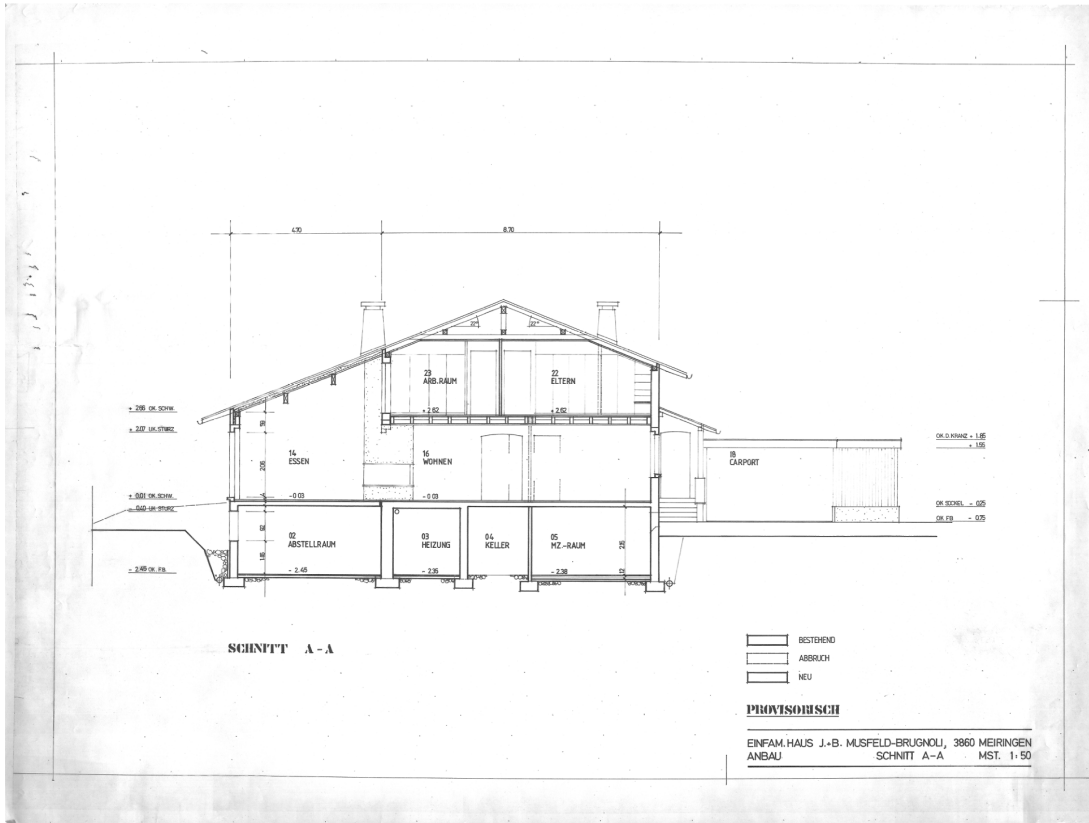
OG



UG



Schnitt



(Anmerkung: Carport vermutl. nicht realisierbar, Wegrecht)

Verkauf / Besichtigungsmöglichkeiten

Verkaufspreis	Der Verkauf erfolgt freibleibend und unter Vorbehalt der Erreichung der Preisvorstellung der Verkäuferschaft an den Meistbietenden . Nachverhandlungen und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Schätzpreis liegt bei ca. CHF 1'490'000.--
Angebote	Verbindliche Kaufangebote in schriftlicher Form mit Finanzierungsnachweis einer namhaften Schweizer Bank- oder Versicherungsgesellschaft senden Sie bitte an folgende Adresse: aufbau Thomas Stoller Bau & Immobilien Consulting & Management Postfach 705 3607 Thun Vermerk: Parzelle 1421 Meiringen
Besichtigung	Die Liegenschaft ist zurzeit noch bewohnt. Ernsthafte Kaufinteressenten können das Haus an den aufgeführten Terminen besichtigen.
Mietverhältnisse	Es sind keine bestehenden Mietverhältnisse vorhanden.
Kosten	Die Kosten für den Verkauf gehen zu Lasten der Käufer (Handänderungsteuer, Notariats- und Grundbuchkosten, etc.) Die Mäklerkosten gehen zu Lasten der Verkäuferschaft.
Gewährleistung	Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung. Eine Altlastenanalyse wurde nicht gemacht. Der Käufer erwirbt die Liegenschaft mit allfälligen Altlasten.
Spezielles	Das B & B «Bett und Zmorge» kann als touristischer Betrieb inkl. Kundenstamm, Website & Emailadresse, Kontakte im Dorf und Teilen des Mobiliars (u.a. Möbel, Bettinhalte, Geschirr, etc.) übernommen werden.
Hypotheken	Es sind keine bestehenden Hypotheken vorhanden, die übernommen werden können.

Interessiert? Hier ist der Ablauf des Bieterverfahrens beschrieben

1. Besichtigung

Die Liegenschaft kann an den den folgenden Terminen besichtigt werden (bitte vorher Anmelden):

1. Besichtigung	04.03.2026	14:00-16:00
2. Besichtigung	18.03.2026	14:00-16:00
3. Besichtigung	01.04.2026	14:00-16:00
4. Besichtigung	15.04.2026	14:00-16:00
5. Besichtigung	29.04.2026	14:00-16:00
6. Besichtigung	13.05.2026	14:00-16:00
7. Besichtigung	27.05.2026	14:00-16:00
8. Besichtigung	10.06.2026	14:00-16:00

2. Ihre Angebote

Sie machen ein erstes Angebot mit einem schriftlichen Finanzierungsnachweis von einer namhaften Bank oder von einem namhaften Versicherungsinstitut.

Senden Sie das erste schriftliche Angebot bis am Mittwoch 17. Juni 2026 bitte an die folgende Adresse:

aufbau | Thomas Stoller
Bau & Immobilien | Consulting & Management
Postfach 705
3607 Thun
Vermerk: Bahnhofstrasse 19, Meiringen

Sämtliche Bieter werden anschliessend über das Höchstgebot informiert.

Die unterlegenen Bieter erhalten nun die Möglichkeit, ein zweites Angebot bis am Freitag 26. Juni 2026 abzugeben. Anschliessend kann der im ersten Angebot höchste Bieter ein finales Angebot machen.

3. Zuschlag

Die Angebote werden geprüft und die Verkäufer entscheiden über den Zuschlag. Der Meistbietende und alle anderen Bieter werden über den Zuschlag orientiert.

4. Beurkundung

Sie wählen ein Notariat Ihres Vertrauens.

Nach erfolgtem Zuschlag wird eine Reservationsvereinbarung erstellt und der Käufer leistet eine Anzahlung von 5% des Kaufpreises an den Notar. Der Notar erstellt einen Kaufvertrag der beiderseitig geprüft werden kann. Details des Verkaufes werden geregelt und die notarielle Beurkundung kann erfolgen.

Fragen?

Kontaktieren Sie Thomas Stoller, er steht Ihnen gerne zur Verfügung, 079 689 84 86



Anhang

- Grundbuchauszug
- ÖREB-Auszug
- Auszug Baureglement Gde. Meiringen



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Meiringen / 1421

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 785 Meiringen
Grundstück-Nr.: 1421
E-GRID: CH159546153591

Adresse*: Undergassen
Meiringen

Plan-Nr.*: 3225, 3226
Fläche*: 783 m2, AV93
Bodenbedeckung*: Gartenanlage, 651 m2
Gebäude*: Wohnhaus, 132 m2
Bahnhofstrasse 19, 3860 Meiringen

Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 570'300.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGG*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Alleineigentum
Schenkel Karin Beatrice, 13.04.1964 01.12.2010 036-2010/4375/0 Kauf

Anmerkungen:

20.12.2010 036-2010/4616/0 Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.036-2011/000199

Dienstbarkeiten:

05.06.1951 019-I/8788 **R Wegrecht** ID.019-1999/010117
z.L. LIG Meiringen/1853
z.L. LIG Meiringen/2942

15.06.1988 019-1988/476/0 **L Näherbaurecht** ID.019-1999/009408
z.G. LIG Meiringen/2763

15.06.1988 019-1988/476/0 **R Näherbaurecht** ID.019-1999/009408
z.L. LIG Meiringen/2763

22.03.2001 019-2001/146/0 **R Bepflanzungsrecht** ID.019-2001/001720
z.L. LIG Meiringen/487

22.03.2001 019-2001/146/0 **L Grenz- und Näherbaurecht** ID.019-2001/001721
z.G. LIG Meiringen/487

22.03.2001 019-2001/146/0 **R Wegrecht** ID.019-2001/001722
z.L. LIG Meiringen/487

22.03.2001 019-2001/146/0 **L Wegrecht** ID.019-2001/001723
z.G. LIG Meiringen/487

22.03.2001 019-2001/146/0 **R Zufahrtsbeschränkung** ID.019-2001/001724
z.L. LIG Meiringen/487

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Meiringen / 1421

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundlasten:

22.03.2001 019-2001/146/0 **R Hecke** CHF 1'000.00, ID.019-2001/001725
z.L. LIG Meiringen/487

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

18.09.1951 019-I/5188 G	1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 30'000.00, Max. 6.5% , ID.019-2001/001640, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	04.03.1952 019-1952/20/0
09.07.1952 019-I/5298 G	2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 26'000.00, Max. 6% , ID.019-2001/001641, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	30.05.1985 019-1985/434/0
29.05.1986 019-1986/501/0	3. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 199'000.00, Max. 8% , ID.019-2001/001642, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	
	Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 019-1985/435/0 (30.05.1985)	
28.06.1988 019-1988/520/0	4. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 150'000.00, Max. 8% , ID.019-2001/001643, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	17.06.1996 019-1996/518/0
28.06.1988 019-1988/520/0	5. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 150'000.00, Max. 8% , ID.019-2001/001644, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	17.06.1996 019-1996/518/0
28.06.1988 019-1988/520/0	6. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 45'000.00, Max. 8% , ID.019-2001/001645, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	17.06.1996 019-1996/518/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 05. November 2025: keine
Geometergeschäfte bis 06. November 2025: keine

3800 Interlaken, 07. November 2025/m9g5

Grundbuchverwalter/-in

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1421 in Meiringen betreffen

Seite

- | | |
|---|--|
| 4 | Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung |
| 5 | Kommunale Nutzungsplanung: Andere flächenbezogene Festlegungen |
| 6 | Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV) |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

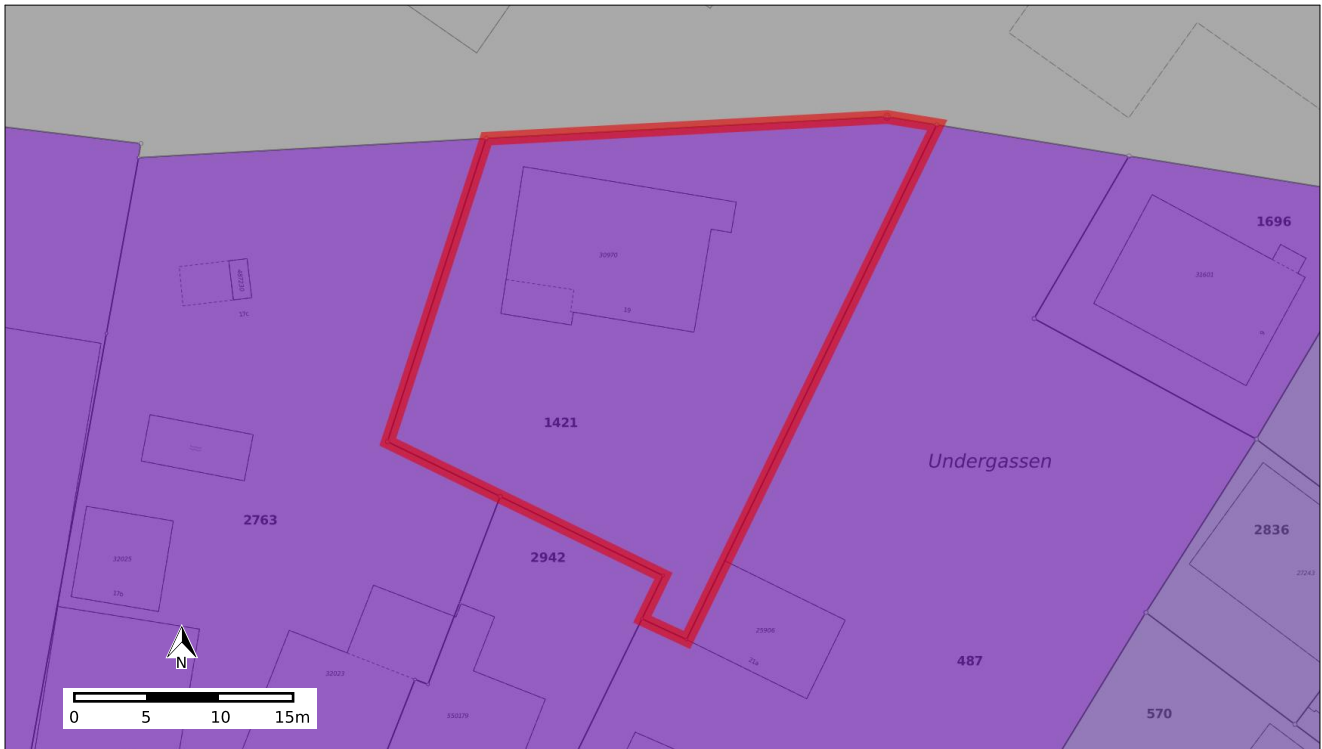
Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonen
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)




Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Gesicherte öffentliche Leitungen

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

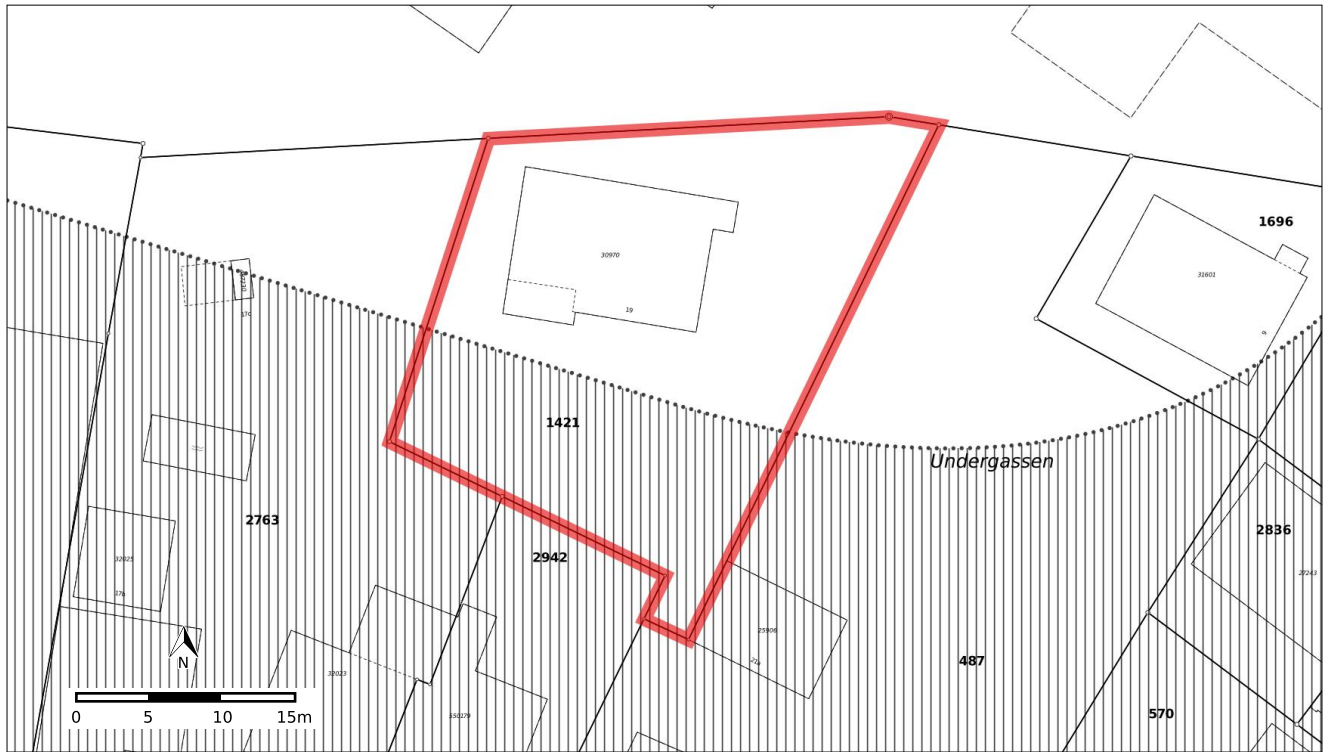
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Mischzone Kern Geschosszahl 4	783 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Mischzone Kern Geschosszahl 3		
	 Zone für öffentliche Nutzungen Bildung, Kultur		
Rechtsvorschriften	Baureglement Einwohnergemeinde Meiringen https://oerebfiles.apps.be.ch/78501/5768/0785_Baureglement.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Meiringen https://www.meiringen.ch		

Kommunale Nutzungsplanung: Andere flächenbezogene Festlegungen

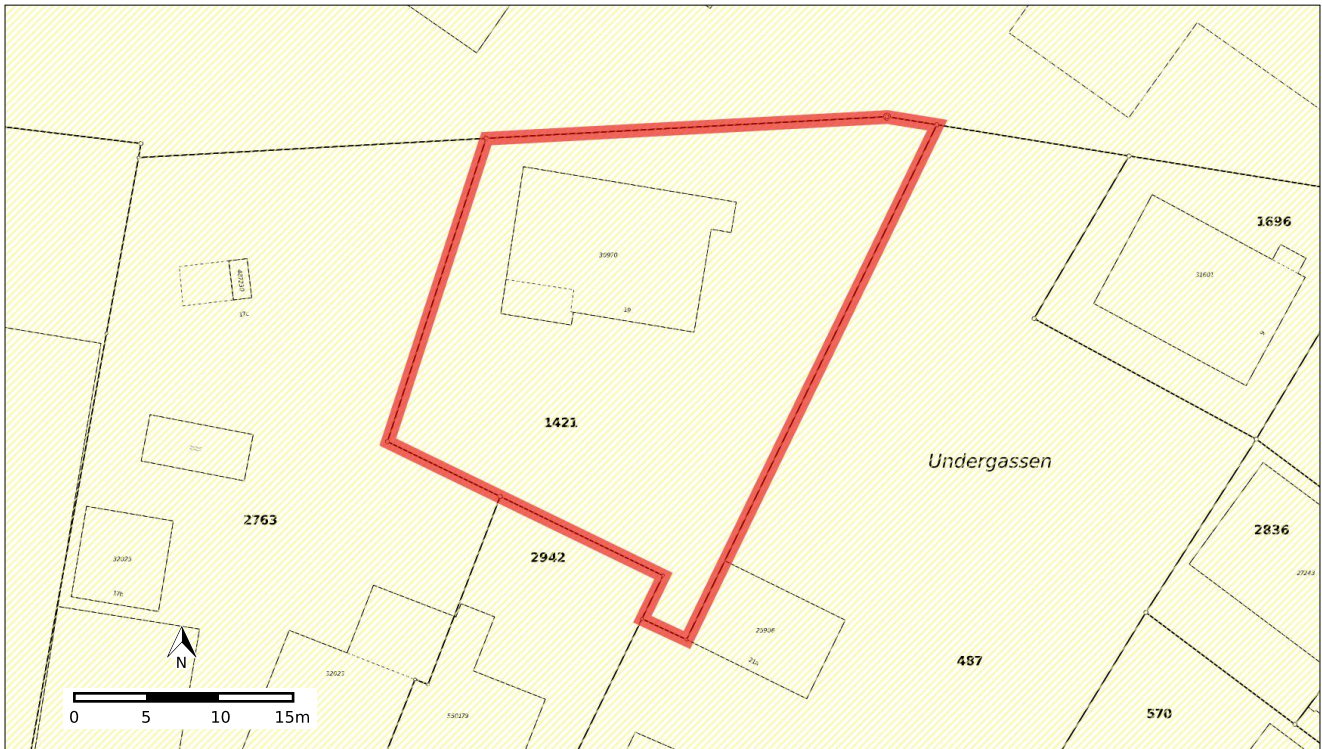
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	☐ Ortsbildschutzgebiet	267 m ²	34.1%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Baureglement Einwohnergemeinde Meiringen https://oerefiles.apps.be.ch/78501/5768/0785_Baureglement.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Meiringen https://www.meiringen.ch		

Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Restgefährdung	783 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Rechtsvorschrift aktuellste Gefahrenkarte https://oerebfiles.apps.be.ch/9166/6045/Rechtsvorschrift_aktuellste_Gefahrenkarte.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), BSG 751.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/751.11/de Kantonales Waldgesetz (KWaG), BSG 921.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de Kantonale Waldverordnung (KWaV), BSG 921.111 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Die behördenverbindliche Naturgefahrenkarte ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümerverbindlich ist, erscheint sie im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV. Prozessspezifische Gefahrenkarten: Siehe Geoportal Kanton Bern.		
Zuständige Stelle	Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern https://www.naturgefahren.sites.be.ch/de/start/themen/bauen-in-gefahrengebieten.html		

1 Geltungsbereich

101 Sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich in Überbauungsordnungen (Übersicht in Art. 321 GBR)

102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart und ES	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	² – Wohnen – dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliches – stilles Gewerbe – ES II In den im Zonenplan 2 besonders bezeichneten Gebieten gilt die ES III.	Als stilles Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone wegen ihren Immissionen unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.

Mischzonen:	<p>³ – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none">– Gewerbe und Dienstleistungen– Gastgewerbe– Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche– In der Mischzone M3 Schulhaus Balm ist die oberirdische Geschossfläche auf maximal 1000 m² beschränkt.¹ <p>– ES III</p>	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.</p>
Mischzone Kern	<p>Die Mischzone Kern gilt als Geschäftsgebiet ohne Einschränkung der Verkaufsfläche.</p>	
Mischzone Dorf / Spezialzone Brünigen	<p>In der Mischzone Dorf und in der Spezialzone Brünigen sind die in den Mischzonen zulässigen Nutzungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen zulässig.</p>	
Arbeitszonen 1, 2 und 3	<p>⁴ Arbeitszonen 1:</p> <ul style="list-style-type: none">– Industrie- und Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Büroräumlichkeiten– Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal zugelassen– Publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe sind nicht zugelassen. <p>– ES IV</p> <p>Arbeitszonen 2 und 3:</p> <ul style="list-style-type: none">– Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe– pro Gebäude ist maximal eine Wohnung mit einer maximalen Geschossfläche von 180 m² GfO zulässig. <p>– ES III</p> <p>Pro 800 m² unüberbauter Grundstücksfläche ist in Arbeitszonen mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Baum durch den Gesuchsteller/Grundeigentümer zu pflanzen und zu pflegen.</p> <p>In Balm sind in den Arbeitszonen A1 (Balmsäge / Rüssallmeind) und A2 (Schulhaus Balm, Balm Derfli) keine neuen Kunden- und Arbeitsplatz intensiven Be-</p>	<p>In den Arbeitszonen sind grundsätzlich alle Arbeitstätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen, soweit sie nicht publikumsintensiv sind. Die Arbeitszonen gelten nicht als Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 BauG.</p> <p>Bezüglich Risikobetriebe sind die entsprechenden Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und der Störfallverordnung zu beachten.</p>

¹ Nachträgliche Änderung vom 4.11.2013

triebe gestattet. Neue Betriebe dürfen pro 1'000 m² Bauzone höchstens 3 Arbeitsplätze aufweisen.

212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse		¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:						Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen in Ortsbilderhaltungsgebieten nach Art. 512 GBR
Zone	Abk.	kA	gA	VG	Fh ²⁾	GL ³⁾	GZ ⁴⁾	
Wohnzone 2	W2	4 m	8 m	2	7.5 m	22 m	35	kA: Kleiner Grenzabstand (s. Anhang A122 GBR)
Wohnzone 3	W3	5 m	10 m	3	9.5 m	30 m	25	gA: Grosser Grenzabstand (s. Anhang A123 GBR)
Ferienhauszone	FHZ	3 m	6 m	1	4.5 m	12 m		Fh: traufseitige Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV, sie gilt auch für Flachdachbauten OK offene oder geschlossene Brüstung). Zum höchsten Punkt des Daches, vgl. Art. 212 Abs. 4 [Bst. a An- und Kleinbauten, Bst. g Attikageschoss] und Art. 413 Abs. 3.
Mischzone 2	M2	4 m	8 m	2	8 m	25 m	20	GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
Mischzone 3	M3	5 m	10 m	3	10 m	30 m	15	VG: Geschosszahl (vgl. Art. 18–21 BMBV)
Mischzone Dorf ¹⁾	MD	3 m	8 m	2	7.2 m	18 m ⁴⁾	15	GZ: Grünflächenziffer (s. Art. 31 BMBV)
Mischzone Kern ¹⁾	MK2	3 m	8 m	2	8 m	25 m	10	
Mischzone Kern ¹⁾	MK3	3 m	9 m	3	10 m	40 m ^{5/6)}	5	
Mischzone Kern ¹⁾	MK4	3 m	10 m	4	13 m	40 m ^{5/6)}	5	
Arbeitszone	A1	5 m	–	–	12 m ⁷⁾	–	15	
Arbeitszone	A2	5 m	–	–	12 m ⁷⁾	–	10	
Arbeitszone	A3	4 m	–	–	8 m ⁷⁾	–	5	

¹⁾ Die Vorschriften über die annähernd geschlossene Bauweise (Art. 412 Abs. 4 bis 7) bleiben vorbehalten.

²⁾ Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liftschächte etc. dürfen die maximale traufseitige Fassadenhöhe überschreiten.

³⁾ Für vorwiegend gewerblich genutzte Bauten mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von max. 5 m ist die Gebäudelänge in allen Zonen frei.

⁴⁾ Für landwirtschaftliche Gebäude gilt eine GL von max. 40 m.

⁵⁾ Für Gebäude an bestehender Gebäudeflucht: Gebäudegrundrisse nach bestehender Überbauung.

	<p>Für Gebäude im Innenhof: GL = 12 m; VG = 2; Fh = 7 m</p> <p>6) Maximale Gebäudebreite (vgl. Art. 13 BMBV) parallel zur Strasse: MK 3: 30 m, MK 4: 35 m</p> <p>7) Technisch bedingte höhere Bau- und Anlageteile, wie Krananlagen, gewerbliche Silos, u.ä. sind bis zu einer Anlagehöhe von max. 16 m gestattet, höhere Kamine und Antennenanlagen bleiben zulässig.</p>													
Grenz- und Gebäudeabstände; Zonenabstand	<p>2 a) Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>b) In den in den Zonenplan, Teilplan 1, bezeichneten Gebieten gilt in einer Tiefe von 20 m gemessen ab dem äussersten Trottoirrand und wo ein Trottoir fehlt, ab dem äussersten Strassenrand, die annähernd geschlossene Bauweise, mit einem reduzierten Grenzabstand von 1.5 m und einem Gebäudeabstand von 3 m.</p>	<p>Abs. 2 legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen. Näherbaurechte richten sich nach Anhang A121.</p> <p>Gestützt auf Art. 79 Abs. 1 EG ZGB gilt in diesen Gebieten auch ein reduzierter privatrechtlicher Grenzabstand.</p>												
Hangzuschlag	<p>3 Bei Bauten am Hang ist, ausgenommen bergseits, eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.</p>													
An- und Kleinbauten	<p>4 Zudem gelten die folgenden Masse</p> <p>a) An- und Kleinbauten:</p> <table><tr><td>– Grenzabstand mindestens:</td><td>2 m</td></tr><tr><td>– Grundfläche maximal:</td><td>60 m²</td></tr><tr><td>– traufseitige Fassadenhöhe max.:</td><td>4 m</td></tr><tr><td> in Ortsbildschutzgebieten</td><td>3 m</td></tr><tr><td>– Höchster Punkt des Daches</td><td></td></tr><tr><td> ab maximaler Fh:</td><td>2 m</td></tr></table>	– Grenzabstand mindestens:	2 m	– Grundfläche maximal:	60 m ²	– traufseitige Fassadenhöhe max.:	4 m	in Ortsbildschutzgebieten	3 m	– Höchster Punkt des Daches		ab maximaler Fh:	2 m	<p>vgl. Art. 3 + 4 BMBV</p>
– Grenzabstand mindestens:	2 m													
– Grundfläche maximal:	60 m ²													
– traufseitige Fassadenhöhe max.:	4 m													
in Ortsbildschutzgebieten	3 m													
– Höchster Punkt des Daches														
ab maximaler Fh:	2 m													
Unterniveaubauten	<p>b) Unterniveaubauten, welche mit Ausnahme von Hauszugängen und –zufahrten, vollständig vom Erdreich überdeckt sind und die dadurch entstehende Terrainveränderung das massgebende Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragt, dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.</p>	<p>vgl. Art. 6 BMBV Für unterirdische Bauten nach Art. 5 BMBV gilt kein Grenzabstand</p>												
Anlagen (Tiefbauten)	<p>c) Den Boden nicht überragende Anlagen wie private Zufahrtswege, Strassen, Parkplätze und dgl. haben einen Grenzabstand von 0.3 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch</p>													