oberhofen
am Thunersee

Botschaft

des Gemeinderates an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger

Urnenabstimmung

Oberhofen am Thunersee,
Sonntag, 13. Juni 2021

Impressum
Gemeindeverwaltung Oberhofen am Thunersee
Produktion: Jost Druck AG, 3626 Hünibach

Editorial

Von Gemeindepräsident Philippe Tobler

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Turmhaus ist und bleibt ein Wahrzeichen eines ehrenden Andenkens an die Schenkerin Gräfin Helene Harrach, geborene von Pourtalès. Während Jahrzehnten haben sich die Grafenfamilien von Pourtalès und Harrach vom Schloss Oberhofen für die Armen, die Bedürftigen, die Kranken sowie für die Kinder aus Oberhofen und Hilterfingen eingesetzt.
Mit Ihrem «JA» für die Abstimmungsvorlage zum Verkauf des Turmhauses ebnen Sie den Weg, dass der Gemeinde Oberhofen das würdige und schöne Turmhaus auch weiterhin in seiner einzigartigen Form erhalten bleibt und die dringend benötigten Unterhaltsarbeiten unter dem Mitwirken der Denkmalpflege ausgeführt werden können. In der Ihnen vorliegenden Botschaft finden Sie alles Wissenswerte zum Verkauf sowie auch eine kurze Vorstellung der Käuferschaft, welche sich auf diese Herausforderung eingelassen hat und das Haus umsichtig sanieren wird, um dort den Wohnsitz zu begründen. Der Gemeinderat und die Turmhauskommission empfehlen Ihnen, die Vorlage anzunehmen.

In der zweiten Vorlage entscheiden Sie, coronabedingt, an der Urne über die Überbauungsordnung «Barell-Gut». Durch die epidemiologische Lage sind wir mit diesem Geschäft mittlerweile massiv in Verzug. Daher hat sich der Gemeinderat entschlossen, nicht nochmals das Risiko einzugehen, den Entscheid aufgrund steigender Fallzahlen nach hinten zu schieben. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Grundeigentümer in diesem Geschäft Rechtssicherheit erfahren und entweder mit der neuen oder aber mit der alten Überbauungsordnung die weitere Zukunft planen können. Der Gemeinderat empfiehlt auch hier, die Vorlage anzunehmen. Wichtig ist in erster Linie jedoch, dass Sie an den Abstimmungen teilnehmen und so die Geschicke der Einwohnergemeinde Oberhofen mitbestimmen. Der Gemeinderat ist auf Sie und Ihre Meinungen angewiesen.

Herzlichen Dank für Ihre Stimmabgabe.

Abstimmungsthemen

1. Verkauf des Turmhauses Grundstück-Nr. 250 und des Bootshauses mit Doppelgarage Grundstück-Nr. 1621 über CHF 3'400'000.00
2. Überbauungsordnung «Barell-Gut» und Änderung der Überbauungsordnung «Chabis-Chopf» mit Anpassung der baurechtlichen Grundordnung

Für die eilige Leserin / für den eiligen Leser

1. Das Vorhaben bezweckt den Verkauf des Turmhauses Grundstück-Nr. 250 und des Bootshauses mit Doppelgarage Grundstück-Nr. 1621. Die Käuferschaft erwirbt die Liegenschaft für den Eigengebrauch und wird diese denkmalgerecht sanieren. Der Zahn der Zeit hat an der Liegenschaft genagt; der Erneuerungsbedarf übersteigt die Summe von 1 Mio. Franken. Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nahm am 3. Mai 2012 positiv Stellung zu einem möglichen Verkauf. Der Verkaufspreis beträgt CHF 3'400'000.00. Der Erlös wird entsprechend den Auflagen der Schenkerin verwendet. Der Gemeinderat wird über die Verwendung des Verkaufserlöses beraten und hierzu ein entsprechendes Reglement erarbeiten. Das zu erarbeitende Reglement ist durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern bewilligen zu lassen und danach an einer späteren Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten. Nachdem der Verkaufserlös weit mehr als eine Million Franken beträgt, muss gemäss Art. 23 und 33 der Gemeindeordnung der Gemeinde Oberhofen eine Urnenabstimmung durchgeführt werden.
2. Das Vorhaben «Barell-Gut» beinhaltet die Anpassung der bestehenden, 30 Jahre alten rechtsgültigen Überbauungsordnung an heutige Gegebenheiten. Gegenüber der vorletztjährigen, zurückgewiesenen Vorlage haben im Wesentlichen zwei Dinge geändert: Der höchstmögliche Mietzins wurde auf 60 % der durchschnittlichen Angebotsmieten für Oberhofen reduziert. Bei der vorletztjährigen Vorlage waren es noch 80 %. Dadurch reduziert sich der Mietzins einer Familienwohnung um monatlich etwa CHF 300.00. Sollte die Anpassung der Überbauungsordnung abgelehnt werden, muss aufgrund der alten Überbauungsordnung gebaut werden.

Oberhofen am Thunersee, 31. März 2021

Gemeinderat Oberhofen

Philippe Tobler

S. Niggli

Philippe Tobler
Gemeindepräsident

Saskia Niggli
Gemeindeschreiberin

1. Genehmigung Verkauf des Turmhauses zusammen mit dem Bootshaus und der Doppelgarage

Ausgangslage
Im Jahre 1919 hat die Gräfin Helene Harrach, geborene von Pourtalès (1849–1940) der Gemeinde Oberhofen die Liegenschaft Turmhaus geschenkt. Im Schenkungsvertrag sind gewisse Auflagen und Bedingungen an die Liegenschaft bzw. an die Verwendung der Erträgnisse aus der Liegenschaft geknüpft worden. So lautet die Zweckbestimmung wie folgt:

«An die Schenkung knüpft Frau Gräfin Harrach die Bestimmung, dass das Kapital, bestehe es im heutigen Schenkungsobjekt oder im Erlös aus demselben, nie angegriffen und verbraucht, sondern stets erhalten bleiben soll. Die Erträgnisse sind dauernd zu verwenden zunächst zum Nutzen der Armen und Kranken, dergestalt, dass eine Gemeindeschwester angestellt wird zur Pflege der bedürftigen Kranken in Oberhofen und Hilterfingen, ferner zur Weiterführung der Kleinkinderschule für die Kinder von Oberhofen und endlich, wenn möglich, zum Unterhalt eines Versammlungsraumes für Oberhofen und Hilterfingen zu christlichen und gemeinnützigen Zwecken.»

Ausserdem bestimmt der Schenkungsvertrag weiter:
«Dienstbarkeitserrichtung / Bau- und Gewerbebeschränkung: Auf den Schenkungsgegenständen dürfen weder Hotels noch Wirtschaften, noch lärmende oder übelriechende Gewerbe irgendeiner Art erstellt oder betrieben werden. Wünscht die Gemeinde Oberhofen die Dienstbarkeit zu beseitigen, so soll sie dazu berechtigt sein gegen Ablieferung des Wertes des Schenkungsobjektes oder des dafür erzielten Erlöses an die Schenkerin oder an deren Erben.»

Liegenschaftsdaten
Gemäss Schenkungsvertrag von 1919 beinhaltet die Liegenschaft Turmhaus folgende zwei Grundstück-Parzellen:

- Grundstück-Nr. 250 mit dem 1864 erstellten Hauptgebäude, Schoren 13, und der im Jahr 1990 erstellten Doppelgarage mit Reduit, Schoren 11. Auch die sechs Parkplätze und die öffentlich zugängliche Aussenplattform mit einer Sitzbank über dem kleinen Bootshafen sind Bestandteil der Parzelle. Das Grundstück umfasst insgesamt 1'437 m^2 Fläche. Unter einem Teil des Gartens befindet sich zudem ein grosses Regen / Abwasser-Rückhaltebecken, das für die Gemeinde zugänglich bleiben muss.
- Grundstück-Nr. 252 befindet sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Es handelt sich um das sehr steile Gelände oberhalb der Mauer entlang der Staatsstrasse. Durch das Grundstück verläuft unterirdisch die grosse Abwasser-Hangleitung. Die heute wertlose Parzelle umfasst 305 m^2 Land und verbleibt mit Nutzen und Schaden bei der Einwohnergemeinde.

Zustandsbeurteilung, heutige Vermietungssituation
Das 157-jährige Turmhaus ist in die Jahre gekommen. Erstmals wissentlich gründlich saniert wurde das Gebäude im Jahr 1965. Renoviert wurden damals vor allem die Innenräume und die Installationen. An der Fassade wurden nur die zwingend notwendigen Arbeiten ausgeführt. Im Jahre 1993 erfolgte eine

aufwendige Totalsanierung mit Kosten von rund CHF 695'000.00. Das Dachgeschoss (Estrich) wurde funktionell der Wohnung im Obergeschoss angegliedert. Die marode Veranda im Obergeschoss musste von Grund auf neu erstellt werden. Zudem wurde das Dach totalsaniert und isoliert. Mehrheitlich ersetzt wurden damals auch Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen sowie Fenster und Fenstertüren. Seither wurden nur die dringendsten Kleinreparaturen vorgenommen. Egal, wie in Zukunft das historisch wertvolle und schützenswerte Turmhaus (K-Objekt) genutzt wird, eines steht fest: Es muss unter Mitwirkung der kantonalen Denkmalpflege erheblich saniert und investiert werden. Die Kosten hierfür werden auf über 1 Mio. Franken geschätzt.

Die jährlich anfallenden notwendigen Unterhalts- und Betriebskosten für diese alte und grosse Liegenschaft sowie die Bildung einer zwingenden Renovationsreserve können seit mehreren Jahren nicht mehr durch die Einnahmen aus der Vermietung gedeckt werden. Auch nach einer grösseren Renovation kann nach angemessener Anpassung der Mietzinse für die Zukunft keine positive Rendite im Sinne des Schenkungsvertrages erwirtschaftet werden. Die Liegenschaft wird deshalb je länger je mehr zu einer grösser werdenden Last für die Steuerzahler. Zuwendungen gemäss Schenkungsvertrag sind seit Längerem nicht mehr möglich.

Turmhaus-Kommission
Um das weitere Vorgehen abzuklären, hat der Gemeinderat eine Spezialkommission gebildet, die sich wie folgt zusammensetzt:
Philippe Tobler (SVP, Gemeindepräsident), Hans Ulrich Bieri (SVP), Daniel Haldi (SP), Wolfgang R. Hauzenberger (FDP), Edwin Rothenbühler (parteilos) und Hans Ulrich Wyss (Die Mitte).

Die Kommission hatte folgenden Auftrag:
Die Erarbeitung der erforderlichen Entscheidungsgrundlagen, insbesondere die Beurteilung des notwendigen Unterhaltsbedarfes, die Ausarbeitung von Nutzungsvarianten, die Darlegung der finanziellen Auswirkungen sowie die Überarbeitung der Rechtsgrundlagen. Die Turmhaus-Kommission hat die Szenarien «Vermietung», «Abgabe im Baurecht» und «Verkauf» eingehend geprüft und dem Gemeinderat einstimmig empfohlen, das Turmhaus zum Verkauf auszuschreiben. Der Gemeinderat ist dieser Empfehlung gefolgt. Die Kommission begleitet das Geschäft bis zum Entscheid der Urnenabstimmung.

Entscheid Gemeinderat / Begründung des Verkaufs
Aufgrund folgender Begründungen sind die Turmhaus-Kommission und der Gemeinderat zum Entscheid gelangt, die Liegenschaft zum Verkauf auszuschreiben und bei Vorliegen eines konkreten Kaufangebotes eine Urnenabstimmung durchzuführen:

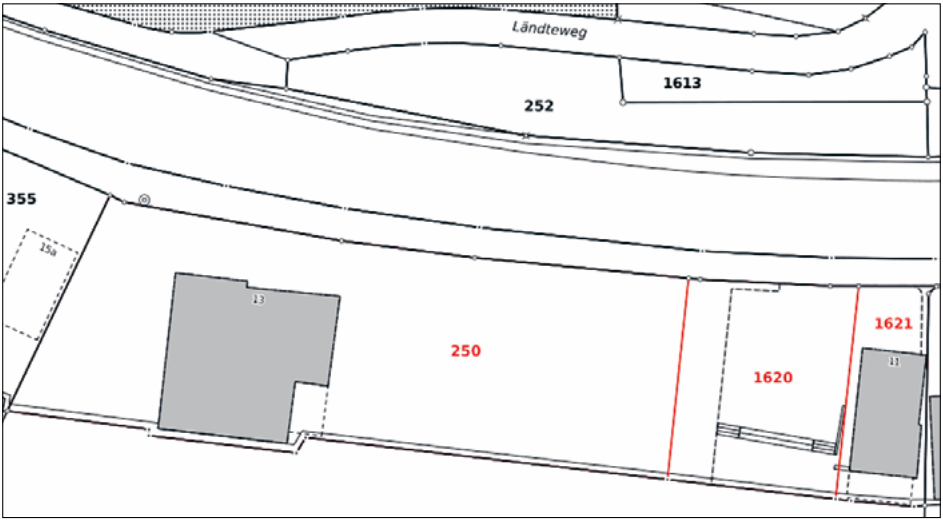
- Nach Begehungen der Räumlichkeiten mit Ärzten musste festgestellt werden, dass das Turmhaus nicht mehr den heutigen Ansprüchen einer zeitgemässen Arztpraxis entspricht. Dies kann auch nicht durch grössere bauliche Massnahmen erreicht werden (zu kleine Räume im EG, nicht optimal durch ÖV erschlossen, Mitbewerber in Ärztezentren in der näheren Umgebung, schwierige Zugänglichkeit für Personen mit Mobilitätseinschränkungen etc.).
- Eine ertragsreichere Vermietung der beiden Wohnungen oder der ganzen Liegenschaft bedingt im Vorfeld sehr hohe Investitionskosten, welche zudem aus Steuergeldern finanziert werden

müssten. Aus den Mieteinnahmen – auch bei sehr positiver Betrachtung – können nur ungenügende Rücklagen für anstehende oder spätere Renovationen gebildet werden.

- Es entspricht nicht der Aufgabe einer Gemeinde, an schönster Lage am Thunersee zwei sehr teure Wohnungen langfristig zu vermieten, zumal die Liegenschaft, auch wenn diese im Besitz der Gemeinde ist, nicht öffentlich betreten werden darf.
- Von drei Immobilienspezialisten wurde der Gemeinde aufgezeigt, dass ein Verkaufspreis von über 3 Mio. Franken für dieses einmalige Liebhaberobjekt an prominentester und schönster Lage am Thunersee erzielt werden kann. Dieser Verkaufserlös steht in keinem Verhältnis zum heutigen Netto-Mietzinsertrag von CHF 3'668.50 pro Monat für beide Wohnungen.
- Erst mit dem erzielbaren Verkaufserlös können im Sinne des Schenkungszweckes bedeutend grössere und wirkungsvollere Aufgaben und Projekte im Sinne der Schenkerin finanziert werden.
- Die Gemeinde hat gemäss Finanzplan in den nächsten Jahren sehr hohe Investitionen zu tätigen (Schulanlage Friedbühl, Sanierung Aeschlenstrasse, Erneuerung Wasserreservoir bzw. Wasser- und Abwasserleitungen etc.), sodass künftig eine massive Verschuldung entstehen wird. Eine zusätzliche Verschuldung für ein Luxusobjekt ohne entsprechende Rendite darf nicht durch Steuergelder finanziert werden.
- Die Gemeinde hat nebst dem historischen Schlössli als Verwaltungsgebäude keinen weiteren Bedarf für ein zusätzliches öffentliches Gebäude. Auch für einen Kindergarten, eine Kindertagesstätte oder für eine zusätzliche Badewiese besteht kurz- bis langfristig kein Bedarf.
- Auch nach einem Verkauf wird das denkmalgeschützte Objekt für den Betrachter in unveränderter, renovierter Schönheit das Dorfbild vom See her prägen.

Zum Verkauf vorgesehen

Um die Zugänglichkeit der Gemeinde zum Regen/Abwasser-Rückhaltebecken sicherzustellen und die verbleibenden vier Parkplätze weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, wurden die Parzellen bereinigt. Die Parzelle Nr. 1620 mit vier öffentlichen Parkplätzen und einem Landanteil von 276 m²



wird im Besitz der Gemeinde Oberhofen verbleiben. Entsprechende Dienstbarkeiten für den Zugang zum Regen/Abwasser-Rückhaltebecken sowie für den Zugang zur Aussichtsplattform mit den Bänkli werden zusammen mit dem Verkaufsvertrag errichtet. Zum Verkauf vorgesehen sind somit die auf 1024 m^2 verkleinerte Parzelle Nr. 250 mit dem Hauptgebäude, Schoren 13, und dem grossen Garten mit dem Regen/Abwasser-Rückhaltebecken, die Parzelle Nr. 1621 mit dem Bootshaus und der Doppelgarage, Schoren 11, sowie zwei private Parkplätze mit 136 m^2 Land.

Verwendung des Verkaufserlöses

Der Verkaufserlös muss gemäss dem Schenkungsvertrag vom 13. Februar 1919 verwendet werden.

Bei der Schenkung von 1919 an die Gemeinde Oberhofen handelt es sich um eine unselbstständige Stiftung im Sinne von Art. 92 ff. der Gemeindeverordnung des Kantons Bern (GV). Die Mittel aus unselbstständigen Stiftungen, d. h. die zweckbestimmten Zuwendungen Dritter, sind im Rahmen der Zweckbestimmung zu verwenden (Art. 92 Abs. 1 GV). Gemäss Art. 93 Abs. 1 GV darf die Bestimmung der Zuwendung nur abgeändert werden, wenn der ursprüngliche Zweck nicht mehr erfüllt werden kann. Aufgrund der Bestimmung im Schenkungsvertrag, dass das Kapital, welches im Schenkungsobjekt oder im Erlös aus demselben, nie angegriffen und verbraucht, sondern stets erhalten bleiben soll, darf die Liegenschaft durch die Gemeinde Oberhofen verkauft werden.

Dasselbe bedeutet, dass der Erlös nicht grundsätzlich an die Erben der Gräfin abgegeben werden muss. Dies wäre nur der Fall, sollte die Gemeinde bzw. die Käuferschaft auf dem Grundstück ein Hotel, Restaurant etc. (lärmende, übelriechende Gewerbe) erstellen oder betreiben. Die Käuferschaft verpflichtet sich im Kaufvertrag, dass sie das Turmhaus als Hauptwohnsitz während mindestens zwei Jahren nutzen wird.

Der Verkaufserlös darf nicht für allgemeine Aufgaben des Gemeindehaushaltes verwendet und verbraucht werden. Der Erlös muss als verwaltete unselbstständige Stiftung in der Gemeindebuchhaltung offen und für jeden ersichtlich geführt werden. Nachdem die Stimmberechtigten über den Verkauf des Turmhauses an der Urne abgestimmt haben, wird sich der Gemeinderat über die Verwendung des Verkaufserlöses beraten und hierzu ein entsprechendes Reglement erarbeiten. Das zu erarbeitende Reglement ist durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern bewilligen zu lassen und danach an einer späteren Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten. In der Zwischenzeit sind die Gelder mündelsicher anzulegen.

Möglichkeiten der Verwendung des Verkaufserlöses im Sinne des Schenkungsvertrages

Heute verfügen wir über Spitäler, Spitex, Kindertagesstätten, Kindergarten, gut funktionierende Schulen, die Halle am Riderbach und das Klösterli als Versammlungsorte, etc. So fallen viele sinngemässe Bestimmungen über die Verwendung der Erträgnisse aus dem Verkaufserlös weg. Eine Möglichkeit der Verwendung wird sein, preiswerte Wohnungen für alte und junge Menschen zu erstellen oder zu erwerben. Den erweiterten Sinn des Schenkungsinhaltes verstehen die Turmhaus-Kommission und der Gemeinderat in der Verwendung zugunsten junger und alter Bürgerinnen sowie Bürger unserer Gemeinde, stets mit der Möglichkeit einer Erwirtschaftung einer kleinen Rendite innerhalb der Stiftung. Erst nach Verkauf der Liegenschaft kann über das zu erarbeitende Reglement zum Verwendungszweck

beraten und abgestimmt werden. Auch hier hat, nach Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), der Souverän an der Gemeindeversammlung das letzte bestimmende Wort.

Beizug der Firma Casa Immobilien AG, Thun
Die Firma Casa Immobilien AG ist in der Region Thun im Bereich der Vermarktung von Immobilien mit einem erfolgreichen Leistungsausweis tätig. Insbesondere konnte die Firma erfolgreiche Vertragsabschlüsse im Bereich von historischen Objekten nachweisen. Der Gemeinderat entschloss sich daher, der Firma den Auftrag zur Vorbereitung des Verkaufs zu erteilen. In einem ersten Schritt wurde die Verkaufsdokumentation erarbeitet, sodann erfolgte die Ausschreibung der Liegenschaft. Die Vertragsverhandlungen mündeten im Abschluss des vorliegenden Verkaufsvertrages.

Vertragsinhalt
Der Kaufvertrag ist im Anhang 1 abgedruckt. Nebst dem Kaufpreis bildeten hauptsächlich die Kriterien «regional verankerte Käuferschaft», «Finanzierungsnachweis», «geplante Nutzung» und «Bereitschaft, denkmalgerecht umzubauen» die wichtigsten Punkte für den Vertragsabschluss. Der Kaufvertrag ist resolutiv bedingt; dies bedeutet, der Kaufvertrag fällt dahin, sollten die Stimmberechtigten dem Verkauf der Liegenschaft Turmhaus nicht zustimmen.

Interview mit der Käuferschaft

Philippe Tobler: Werte Frau Psaras, können Sie sich bitte kurz vorstellen.
Tsambika Psaras: Sehr gerne. Mein Name ist Tsambika Psaras. Geboren und aufgewachsen bin ich in Deutschland, wo ich auch meine Ausbildung als Ärztin abgeschlossen habe. Seit sechs Jahren lebe und arbeite ich in der Schweiz, seit Herbst 2019 bin ich im Spital Thun als Fachärztin für Neurochirurgie und interventionelle Schmerztherapie tätig und führe als leitende Ärztin mit zwei Kollegen den Bereich Wirbelsäulenchirurgie.

Philippe Tobler: Was hat Sie in die Thunersee-Region verschlagen?
Tsambika Psaras: In erster Linie hat mich mein beruflicher Werdegang in die Thunersee-Region verschlagen. Das freundliche Wesen der Schweizer Bevölkerung, die intakte Natur und die hohe Lebensqualität haben mir den Umzug von Deutschland in die Schweiz sehr leicht gemacht. Da ich mich ein bisschen in den Thunersee und die Berge verliebt habe, bin ich seit längerer Zeit auf der Suche nach einer Liegenschaft, welche mit dieser Region und dem Land historisch verwurzelt ist und mir das Gefühl einer neuen Heimat, einem neuen Zuhause, geben kann.

Philippe Tobler: Bei der Auswahl der möglichen Käuferschaft haben wir Sie ausgewählt, da Sie die geforderten Bedingungen (Wohnsitznahme / Renovation / Verkaufspreis) allesamt erfüllt haben. Was hat Sie am Turmhaus angesprochen?
Tsambika Psaras: Schauen Sie sich das Turmhaus an: ein solch schönes Gebäude an einem einzigartigen Standort und einer wundervollen Aussicht! Zudem hat mich die «medizinische» Historie des Gebäudes als Medizinerin sofort fasziniert. Ich möchte dem Turmhaus wieder Leben einhauchen und versuchen, ihm seinen alten Glanz zurückzugeben. Aus all diesen Gründen habe ich mich als Käuferin beworben. Und natürlich, weil ich mich bei der Besichtigung bereits wie zu Hause gefühlt habe (lächelt).

Philippe Tobler: Wie Sie ja selber sagen, spricht Sie als Medizinerin die Geschichte des Hauses an. Können Sie mir schon sagen, wie Sie die Liegenschaft nutzen wollen?
Tsambika Psaras: Das Turmhaus wird zu rein privaten Zwecken genutzt. Mein Partner, der ebenfalls Arzt ist, und ich wünschen uns innigst, im Turmhaus unser neues Zuhause finden zu können und unseren privaten Lebensmittelpunkt in Oberhofen aufzubauen. Wir hoffen sehr, dass die im Kaufvertrag vorgesehene Abstimmung positiv ausgehen wird.

Philippe Tobler: Wie wird sich die Sanierung gestalten?
Tsambika Psaras: Die Sanierung wird sicherlich eine Herausforderung, um dem kulturellen Erbe gerecht zu werden. Aus diesem Grund werden wir sämtliche Etappen vorgängig mit der kantonalen Denkmalpflege und den Gemeindevertretern abstimmen. Die Planung der Arbeiten werden wir gegen Ende Jahr aufnehmen und dann schauen wir, welche unserer Ideen sich verwirklichen lassen. Wichtig ist uns auch, die örtlichen Handwerker unseres neuen Zuhauses zu berücksichtigen.

Philippe Tobler: Der ganze Prozess wird auch einiges an Investitionen abverlangen. Können Sie schon abschätzen, was es in etwa benötigt?
Tsambika Psaras: Eine erste Schätzung beläuft sich auf etwa 2 Millionen Schweizer Franken, doch wird das möglicherweise nicht ausreichen. Wir möchten das Turmhaus ganzjährig bewohnen und dies bedingt eine umfassende, tiefgreifende Sanierung. Wir sind überzeugt, dass wir dem Anspruch an das Turmhaus in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und der Gemeinde gerecht werden können und freuen uns auf diese gemeinsame Herausforderung.

Besten Dank für das Interview.

Was passiert, wenn eine Mehrheit an der Urnenabstimmung den Verkauf ablehnt?
Da trotz Aufrufen der Gemeinde bis heute kein finanziell genügend interessantes öffentliches Projekt eingereicht wurde, müssten die Wohnungen neu vermietet werden. Da höchstens die absolut notwendigen Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden könnten, würde leider auch kein Ertragsüberschuss für Zwecke entsprechend dem Schenkungsvertrag anfallen. Ohne eine kostenintensive Sanierung würden das Gebäude und der grosse Garten weiterhin Schaden nehmen. Für den Erhalt und den Betrieb der Liegenschaft Turmhaus müssten stets Steuergelder aufgewendet werden, welche als Zuwendung an die unselbstständige Stiftung zu verbuchen sind und so dem Steuerhaushalt auf ewig verloren gehen. Dabei soll nach dem Willen der Schenkerin Gräfin Harrach ein Überschuss im Sinne des Schenkungsvertrages zur Verwendung anfallen und nicht ein Defizit.

Würdigung und Schlussbemerkung
Das Turmhaus ist und bleibt ein Wahrzeichen eines ehrenden Andenkens an die Stifterin Gräfin Helene Harrach geb. von Pourtalès. Während Jahrzehnten haben sich die Grafenfamilien Pourtalès und Harrach vom Schloss Oberhofen für die Armen, die Bedürftigen, die Kranken und für die Kinder aus Oberhofen und Hilterfingen eingesetzt. Viel Leid wurde gelindert und materielle Hilfe geleistet.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Verkauf des Turmhauses Grundstück Nr. 250 und des Bootshauses mit Doppelgarage Grundstück Nr. 1621 über CHF 3’400’000.00 zustimmen?

2. Überbauungsordnung «Barell-Gut» und Änderung der Überbauungsordnung «Chabis-Chopf» mit Anpassung der baurechtlichen Grundordnung

Warum eine erneute Vorlage?
Die Gemeindeversammlung vom 2. September 2019 hiess zu diesem Geschäft einen Rückweisungsantrag gut. Darin wurde gefordert, dass die geplanten Verkehrsmassnahmen auf der Aebnit-, der Schneckenbühl- und der Sonnenbühlstrasse den Stimmberechtigten vor der Überbauungsordnung «Barell-Gut» zum Entscheid zu unterbreiten sind. Der Gemeinderat hat auf Grundlage der Verkehrsstudie der B+S Ingenieure und Planer vom 31. März 2017 beschlossen, eine Variante weiterzuverfolgen und durch die Bührer + Dällenbach Ingenieure AG weiterbearbeiten zu lassen. An der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 ist der Projektkredit für die Verkehrsmassnahmen Aebnit-, Schneckenbühl- und Sonnenbühlstrasse über CHF 700'000.00 und Sanierung der Werkleitungen in den betreffenden Strassen über CHF 670'000.00 durch die Stimmberechtigten abgelehnt worden. Gemäss den gesetzlichen Vorschriften ist für die Überbauungsordnung «Barell-Gut» kein Verkehrskonzept gefordert. Deshalb hat der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines weiteren Verkehrskonzeptes verzichtet und setzt so den Volkswillen aus der Ablehnung vom 27. September 2020 um. Weiter konnte mit der Grundeigentümerschaft eine Senkung der maximalen Mietzinse erreicht werden. Gegenüber der Überbauungsordnung der letzten Vorlage wurde nichts weiter geändert.

Ausgangslage
Beim Gebiet «Barell-Gut» handelt es sich bereits heute um vollständig eingezontes Bauland. Im Rahmen der Überbauungsordnung (UeO) «Chabis-Chopf» können Wohngebäude, Flächen für stilles Gewerbe sowie ein Quartierladen erstellt werden. Wird die neue UeO «Barell-Gut» abgelehnt, behält die bestehende UeO «Chabis-Chopf» ihre Gültigkeit.

Worum geht es
In einem ausführlichen Planungsprozess wurden die Ziele und Möglichkeiten für die Anpassung der heutigen UeO auf zeitgemässe Bedürfnisse aufgezeigt und in ein Richtprojekt überführt. Auf dem Areal sollen acht Mehrfamilienhäuser, drei Doppeleinfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus für sozial durchmischte Anspruchsgruppen entstehen. Das «Barell-Gut» liegt im Perimeter der UeO «Chabis-Chopf» aus dem Jahre 1990 (Lage siehe Abbildung 1). Die planungsrechtlichen Vorschriften dieser UeO sind veraltet. Aus diesem Grund wurde die neue UeO «Barell-Gut» erarbeitet. Diese ermöglicht eine zeitgemässe Bebauungsstruktur mit hohen Aussenraumqualitäten und soll die UeO «Chabis-Chopf» im unbebauten Teilbereich oberhalb der Aebnitstrasse ablösen. Um das Bauprojekt realisieren zu können, muss die UeO «Barell-Gut» und die damit verbundenen Änderungen der UeO «Chabis-Chopf» sowie der baurechtlichen Grundordnung vom Souverän angenommen werden.

Abb. 1: Luftbild der Situation mit Perimeter der UeO «Barell-Gut» (rote Fläche)

Geschichte

Das «Barell-Gut» liegt mitten im Siedlungsgebiet von Oberhofen und Hilterfingen, umgeben von Wohnzonen mit ein-, zwei- und südlich dreistöckiger Bebauung. Das «Barell-Gut» ist weitestgehend nicht überbaut. Die Grundeigentümerschaft verstand sich als Landverkäuferin mit einer gewissen Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit. Deshalb war es von Anfang an ein Anliegen, auf dem Areal Wohnraum für einen breiten Personenkreis aus dem Mittelstand zu schaffen.

Die Gemeinde Oberhofen bekundete schon länger Interesse daran, der Miteigentümergemeinschaft Holder/Brewster/Neuhoff einen Teil des ««Barell-Guts» abzukaufen. In diesem Zusammenhang bestand für Teilflächen der Parzellen Kat. Nr. 217 und 497 ein Kaufrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Oberhofen. 2011 wurde die Projektgruppe «Barell-Gut» beauftragt, herauszufinden, welche Vor- und Nachteile ein Grundstückskauf verursacht und welche alternativen Trägerschaftsmodelle möglich wären. Aufgrund fehlender finanzieller Tragbarkeit war die Gemeinde nicht in der Lage, das Projekt alleine zu realisieren. Schliesslich stand ein Landverkauf an eine Bauträgerschaft im Vordergrund, welche bereit war, Teilparzellen des Areals anstelle der Gemeinde zu erwerben. Die Projektgruppe prüfte in einem Evaluationsprozess verschiedene Bewerber und schlug im Namen der Gemeinde die Frutiger AG als Käuferin vor. Die Miteigentümergemeinschaft Holder/Brewster/Neuhoff erklärte sich mit dem Verkauf einverstanden.

Aufgrund der nicht mehr zeitgemässen planungsrechtlichen Vorschriften der bestehenden UeO «Chabis-Chopf» wurde von der Gemeinde, der Miteigentümergemeinschaft Holder/Brewster/Neuhoff und der Frutiger AG eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um die Grundlagen für eine neue Überbauungsordnung mit dem Namen «Barell-Gut» zu schaffen. 2015 wurde für einen Teil des «Barell-Guts» ein Kaufvertrag zwischen der Miteigentümergemeinschaft Holder/Brewster/Neuhoff und der

Frutiger AG abgeschlossen. Damit ist sichergestellt, dass im Umfang von mindestens 70 % der zulässigen Bruttogeschossfläche Wohneinheiten zur Vermietung erstellt werden. Zudem hat sich die Frutiger AG verpflichtet, die Mietwohnungen in die konzerneigene Pensionskasse zu übernehmen und mit Mietzinsen zwischen dem 50 %- und dem 80 %-Quantil der UBS-Marktdaten für Angebotsmieten (basierend auf den Daten von Wüest Partner) anzubieten (notariell beurkundeter Kaufvertrag vom 25. August 2015 sowie Vereinbarung zwischen der Frutiger AG und der Einwohnergemeinde Oberhofen vom 11./16. Juni 2019). Gemäss einer zusätzlichen schriftlichen Vereinbarung vom 25. März 2020 erklärte sich die Firma Frutiger AG bereit, die Mietzinse von bisher 80 % auf neu 60 % des Quantils der UBS-Marktdaten für Angebotsmieten zu reduzieren. Dies entspricht nochmals einer deutlichen Senkung der Mietzinse.

Auf Basis der Machbarkeitsstudie wurde für die Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durchgeführt. Im Rahmen von Zwischenbesprechungen mit der Baukommission und der kommunalen Fachberatung wurden eine detaillierte Situationsanalyse sowie ein Variantenstudium zu Bebauung, Aussenraum und Erschliessung durchgeführt und diskutiert. Das Ergebnis ist ein Richtprojekt «Barell-Gut» mit geänderter Überbauungslösung gegenüber der rechtsgültigen UeO «Chabis-Chopf», welches sich besser am ortsbaulichen Kontext und der Geländesituation orientiert, wie Abbildungen 2 und 3 zeigen.

Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) kam zum Schluss, dass die vorliegende Überbauungsordnung seriös und umfassend erarbeitet worden ist. Die Beurteilung lautet (Zitat): «Die vorgeschlagene Überbauungsordnung […] erhöht die städtebauliche Qualität des vorhandenen Siedlungsgebiets. Auf die bestehende Topografie […] wird mit den Bauvolumen bewusst eingegangen.»

Auch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Rahmen der Vorprüfung eine positive Rückmeldung abgegeben: «Das AGR erachtet die vorliegende Planung als vorbildlich. Das vorliegende Resultat des Prozesses mit Machbarkeitsstudie, Richtprojekt und Überbauungsordnung liefert ein differenziertes und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmtes Überbauungskonzept.»

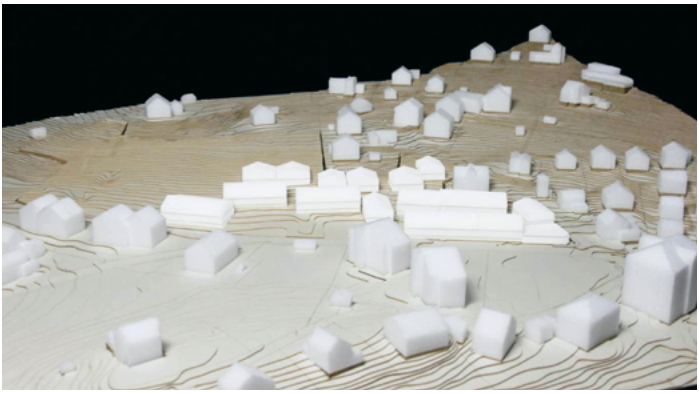


Abb. 2: Bestehende UeO «Chabis-Chopf»

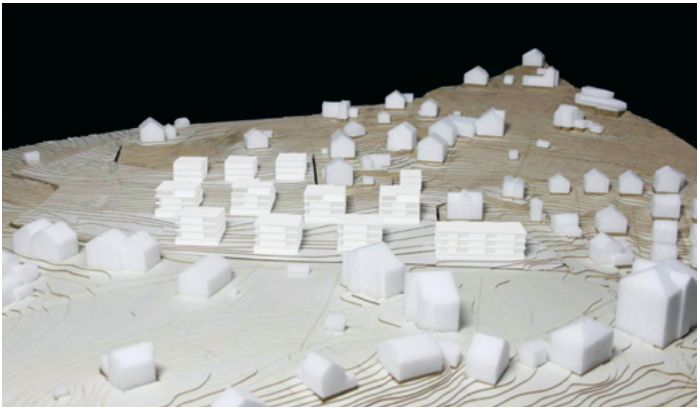


Abb. 3: Neue UeO «Barell-Gut»

Planungsvorhaben UeO «Barell-Gut»

Bebauungsstruktur
Die rechtlichen Vorschriften der UeO «Barell-Gut» ermöglichen eine lockere Bebauungsstruktur, welche die Situation für die angrenzenden Nachbarn verbessert sowie eine gesteigerte Qualität der Aussenräume und gleichzeitig eine hohe bauliche Dichte erlaubt. Damit entspricht das Projekt der Idee des übergeordneten Planungsgrundsatzes, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern, unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Gegebenheiten.

Begegnungszone, Grünraum, Spielfeld
Das Richtprojekt umfasst eine Bebauung mit punktförmigen Einzelbauten, die in drei Reihen entlang des Hangverlaufs angeordnet werden. Ausgewählte Qualitäten des Projekts sind:

- Eine möglichst geringe Einschränkung der Aussicht und viele Durchblicke
- Öffentlich zugänglicher Begegnungsbereich zwischen den Gebäuden, der verschiedene Aufenthaltsräume, Spielzonen für Kinder, Gemeinschaftsräume oder Atelierräume erschliesst
- Erhalt des bestehenden Grünraums im Westen der Überbauung und rechtliche Sicherung des Schlittelhangs für die Gemeinde
- Ergänzung eines Rasenspielfelds von 600 m^2, nutzbar für Familien und Kinder aus dem Quartier
- Ein Grünraumkonzept, das in Anlehnung an die bestehende Situation mit der Hostet Wildwiesen und Bäume vorsieht
- Weniger Verkehr als mit der bestehenden UeO
- Flachdächer erscheinen weniger voluminös als Satteldächer und sind vom See her nicht einsehbar

Im folgenden Plan (Abbildung 4) ist die Anordnung der Gebäude und Freiräume mit dem neuen Baumbestand und der Spielfläche ersichtlich.

Abb. 4: Situationsplan des Richtprojekts

Sozial durchmischtes Wohnen
Insgesamt sind zirka 55 Miet- und Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Grössen vorgesehen. Zudem werden drei Doppeleinfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus im nördlichen Teil erstellt. Dank dem breiten Angebotsspektrum soll eine sozial durchmischte Wohnüberbauung entstehen, in der nebst Familien auch Paare und Singles aller Altersgruppen willkommen sind. Mittels der Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Frutiger AG wird gewährleistet, dass die neuen Mietwohnungen zu vergünstigten Konditionen vermietet werden.

Erschliessung und Parkierung
Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Aebnitstrasse direkt in eine unterirdische Einstellhalle, welche an die Häuser angebunden ist. Im Bericht von B+S Ingenieure und Planer vom 14. Juli 2016 zur Beurteilung der Fahrtenaufkommen wird festgehalten, dass sich die Anzahl Fahrten mit der neuen UeO gegenüber der bestehenden UeO nicht erhöht, sondern sich durch den Wegfall des Quartierladens in der Tendenz sogar etwas reduzieren wird.

Berechnungsbeispiel Mietzins
Alte Regelung, Mietzinsquantil 50–80%
50%-Quantil (UBS-Marktdaten 1/2020) CHF 230/m²/Jahr
80%-Quantil (UBS-Marktdaten 1/2020) CHF 282/m²/Jahr

Beispiele:
3,5-Zimmer-Wohnung, 80 m² ➜ CHF 1'533.– bis 1'880.–/Monat
4,5-Zimmer-Wohnung, 100 m² ➜ CHF 1'917.– bis 2'350.–/Monat

Neue Regelung, Mietzinsquantil 50–60%
50%-Quantil (UBS-Marktdaten 1/2020) CHF 230/m²/Jahr
60%-Quantil (UBS-Marktdaten 1/2020) CHF 245/m²/Jahr

Beispiele:
3,5-Zimmer-Wohnung, 80 m² ➜ CHF 1'533.– bis 1'633.–/Monat
4,5-Zimmer-Wohnung, 100 m² ➜ CHF 1'917.– bis 2'042.–/Monat

Aus den beiden aufgeführten Beispielen ist ersichtlich, dass sich die maximal möglichen Mietzinse um rund CHF 250 bis CHF 300 monatlich reduzieren. Damit ist die Finanzierbarkeit der Mietzinse für wesentlich breitere Bevölkerungskreise möglich. Insbesondere das Zielpublikum «Familien mit Kindern» kann sich diese Wohnungsmieten leisten. Mit dieser neuen und deutlich verbesserten Regelung zur Festsetzung der Mietzinse wird einem breiten Interesse der Bevölkerung Rechnung getragen.

Planerlassverfahren (zeitlicher Ablauf)

Elemente
Das Planerlassverfahren für die Überbauungsordnung «Barell-Gut» nach Artikel 88 des kantonalen Baugesetzes (BauG) besteht aus folgenden Elementen:

- Mitwirkung
- Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen
- Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren
- Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Mitwirkung
Die Mitwirkung zur UeO «Barell-Gut» mit Änderung der UeO «Chabis-Chopf» und der baurechtlichen Grundordnung wurde vom 18. August 2016 bis am 19. September 2016 durchgeführt. Zudem fand am 5. September 2016 eine Informationsveranstaltung statt. Es wurden 12 Mitwirkungseingaben eingereicht und ausgewertet (vgl. Mitwirkungsbericht vom 14. Dezember 2016; kann auf der Gemeindeverwaltung Oberhofen oder auf der Website www.oberhofen.ch eingesehen werden).

Vorprüfung
Die UeO «Barell-Gut» wurde mit Änderung der UeO «Chabis-Chopf» und der baurechtlichen Grundordnung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ist am 19. Februar 2018 bei der Gemeinde eingetroffen. Die drei Genehmigungsvorbehalte wurden entsprechend bereinigt. Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) und das AGR erachten das vorliegende Konzept des Prozesses mit Machbarkeitsstudie, Richtprojekt und Überbauungsordnung als differenziert und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt (vgl. Vorprüfungsbericht vom 19. Februar 2018; kann auf der Gemeindeverwaltung Oberhofen oder auf der Website www.oberhofen.ch eingesehen werden).

Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren
Die öffentliche Auflage des Projekts fand vom 19. Oktober 2018 bis zum 19. November 2018 statt. Während der Eingabefrist sind sechs Einsprachen eingegangen. Zusammengefasst handelte es sich um folgende Themen und Forderungen:

- Durchführung eines Projektwettbewerbs sowie Aufnahme einer Realisierungsverpflichtung innert zehn Jahren nach Annahme der UeO
- Mehr preisgünstige Mietwohnungen, 100 % Erstwohnungen und Erhöhung der oberirdischen Geschossfläche auf 10'000 m^2
- Gestaltungsanpassungen bezüglich Dachaufbauten, Form und Volumetrie der Gebäude sowie der Begrünung der öffentlich zugänglichen Flächen
- Anpassung der Einstellhallenausfahrt und der Zufahrtsstrasse
- Begrenzung des gewichteten Energiebedarfs auf 30 kWh/m^2 Energiebezugsfläche
- Entwertung umliegender Liegenschaften

Der Gemeinderat hat die Einsprachen eingehend behandelt (vgl. Protokollauszug Gemeinderat vom 23. Januar 2019; kann auf der Gemeindeverwaltung Oberhofen oder auf der Website www.oberhofen.ch eingesehen werden).
In den Einspracheverhandlungen vom 31. Januar 2019 und 4. Februar 2019 konnte mit den Einsprechenden keine Einigung gefunden werden, sodass diese ihre Einsprachen aufrechterhalten. Am 3. April 2019 gab der Gemeinderat die UeO «Barell-Gut» ohne Änderungen zur Beschlussfassung durch den Souverän frei.

Ausblick
Nach der Annahme der UeO «Barell-Gut» durch die Stimmbürger/innen erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung, welches auch über die unerledigten Einsprachen entscheidet. Nach der Genehmigung der UeO und dem Entscheid über allfällige Beschwerden durch die kantonale Bau- und Verkehrsdirektion kann mit dem Baubewilligungsverfahren gestartet werden.

Argumente für und gegen die Vorlage

Parole SVP Oberhofen

*Liebe Oberhofner*innen*
Der Gemeinderat unterbreitet uns eine neue UeO «Barell-Gut», die einerseits perfekt durchdacht ist und andererseits auch umsetzbar ist. Mit einem klaren JA ersetzen wir eine alte UeO «Chabis-Chopf» durch eine neue UeO, ermöglichen günstigen Wohnraum für Jung und Alt, für Einzelpersonen und grössere Familien. Dazu sprechen wir mit einem deutlichen JA dem aktuellen Gemeinderat unser aller Vertrauen aus. Die Gemeinde hat für die Flächen «Barell-Gut», welches sich im Eigentum der Erben Barell (rund 1/3) und der Firma Frutiger Immobilien AG (2/3) befindet eine Planungspflicht. Die Landeigentümer, eben auch die Erben Barell, haben Anrecht auf eine verlässliche Planungssicherheit, genauso wie Sie, verehrte Bürger*innen aus Oberhofen, das stets von der Gemeinde und vom Gemeinderat ebenfalls erwarten.

Mit einem JA nehmen Sie den verschiedenen Gruppen jeden Raum, welche die neue UeO bloss zeitlich hinauszögern wollen, mit fragwürdigen Anträgen an der Gemeindeversammlung torpedieren, demokratisch gefasste Abstimmungsergebnisse (Verkehrskonzept) nicht akzeptieren wollen, Entscheide des Gemeinderates hintertreiben, etc. Mit einem JA auf ihrem Abstimmungszettel setzen Sie ebenfalls ein klares Zeichen an den Verein, der die Fläche des «Barell-Gutes» grün belassen will oder vielleicht doch überbauen möchte, so genau weiss man das zurzeit nicht. Jedenfalls scheitern diese Ideen bereits an den geltenden Gesetzen, der fehlenden Zustimmung der kantonalen Behörden und vollends am Fehlen der dazu notwendigen Finanzen von weit über CHF 10 Mio. ohne Gegenleistung.

Haben Sie unsere grob zusammengefassten Argumente nicht überzeugt und Sie stimmen trotzdem NEIN, so bitten wir Sie ausserordentlich zur Kenntnis zu nehmen, dass damit das laufende Verfahren als abgeschlossen gilt, die alte UeO «Chabis-Chopf» wieder rechtsgültig wird und die Landeigentümer aufgrund fehlender Würdigung an der Sache nach der alten UeO das Baugesuch einreichen können. Darin sind übrigens keine Mietwohnungen, jedenfalls keine günstigen Mietwohnungen, mehr enthalten. Wollen Sie das wirklich unterstützen, wenn nein, dann schreiben Sie ein JA auf Ihren Abstimmungszettel.

Parole FDP Oberhofen

Warum empfiehlt die FDP die neue Überbauungsordnung zur Annahme?
Die neue Überbauungsordnung bringt Vorteile gegenüber der bestehenden:

- Sie ist zeitgemäss, ökologisch und ökonomisch. Das «Barell-Gut» bleibt auch bei einem NEIN nicht grün. Es geht um die Frage ob nach der neuen oder der alten Überbauungsordnung gebaut wird.
- Sie zeigt deutlich grössere Gebäudeabstände.
- Sie erhöht wesentlich die Qualität für die Wohnungen und Aussenräume.
- Sie fördert den besseren Durchblick und ermöglicht mehr erlebbare Grünflächen.
- Sie bietet öffentlich zugängliche Begegnungszonen.
- Sie schafft bezahlbaren Wohnraum dank vertraglich vereinbarten Mietzinsobergrenzen (60 % Quantil), dies zugunsten vor allem für Familien.
- Sie ist das Resultat einer sorgfältigen Planung unter Mitwirkung der Baukommission und der mit Fachleuten besetzten «Arbeitsgruppe Barell». Das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) qualifiziert die neue UeO als vorbildlich, einschliesslich der verschärften Energievorschriften.

Fazit: Die FDP ist gegen Eingriffe in Privateigentum. Die FDP unterstützt die neue Überbauungsordnung. Wenn das «Barell-Gut» schon überbaut wird, dann mit einer zeitgemässen Überbauungsordnung.

Der Vorstand der FDP-Oberhofen

Max Bühler, Co-Präsident

Michel Plumez, Co-Präsident

Kurt Zuppinger, Co-Präsident

Simon Brunner

Wolfgang R. Hauzenberger

Priscilla Klinkert

Edgar Spinnler

Parole Die Mitte Oberhofen

JA zur neuen UeO «Barell-Gut» und damit
JA zu preiswerten Mietwohnungen

Zeitgemässes Konzept: Viel Wohnraum mit viel Freiraum. So kann man die neue Überbauungsordnung (UeO) umschreiben. Mit einer zeitgemässen verdichteten Bauweise geht die UeO sorgsam mit den vorhandenen Baulandreserven um. Die lockere Gebäudestruktur nimmt Rücksicht auf die Umgebung und integriert sich optimal in die Hanglage. Dank der versetzten Bauweise gibt es geringe Einschränkungen der Aussicht.

Günstige Mietwohnungen: Die Bauherrschaft konnte einen Grossteil des Landes von den Barell Erben zu einem Vorzugspreis erwerben. Deshalb hat sie sich verpflichtet, preiswerte Wohnungen zu bauen. Für rund 30 der insgesamt 55 Wohnungen wurde die maximale Mietzinsobergrenze reduziert. Eine 4½-Zimmer-Wohnung mit 100 m^2 Wohnfläche kostet unter den heutigen Bedingungen maximal 1'950 Franken bzw. inkl. Nebenkosten etwa 2'200 Franken.

Grünflächen für alle: Auf den Grünflächen entstehen artenreiche Magerwiesen. Damit wird «Wohnraum» für viele Pflanzen, Schmetterlinge und andere Tiere geschaffen. Der Begegnungsraum und die Spielzonen sind öffentlich zugänglich. Der Schlittelhang bleibt bestehen und auf dem zusätzlichen Rasenspielfeld haben Kinder Platz zum Spielen.

Breite Akzeptanz: Entstanden ist die UeO unter Mitwirkung vieler. Die Bevölkerung wurde im Rahmen von Informationsveranstaltungen und Mitwirkungsverfahren bei der UeO einbezogen. Das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) streichen die Qualität der UeO hervor. Es ist mit Sorgfalt auf das vorhandene Siedlungsgebiet und die Topografie eingegangen worden.

Verkehrsmassnahmen: Sinnvolle und vernünftige Verkehrsmassnahmen können durch den Gemeinderat jederzeit veranlasst werden. Die Mitte setzt sich für sichere Verkehrswege für jüngere und ältere Fussgänger ein.

Konsequenzen eines NEINS: Das «Barell-Gut» wird nicht grün bleiben. Die Bauherrin kann nach der bisher gültigen, jedoch nicht zeitgemässen UeO bauen. Sie enthält keine Verpflichtung für preiswerte Mietwohnungen. Eine allfällige Auszonung, so wie es ein kleiner Teil der Oberhofner Bevölkerung propagiert, verhindert günstigen Wohnraum und würde die Gemeinde einen zweistelligen Millionenbetrag kosten.

Parole PrOberhofen

PrOberhofen sagt JA
zur neuen Überbauungsordnung «Barell-Gut»

Wenn wir JA sagen, haben wir

- günstige und bezahlbare Miet- und Eigentumswohnungen für den Mittelstand
- einen Lebensraum, der für alle entstehen wird
- öffentlich zugängliche Begegnungs- und Spielzonen
- einen attraktiven Mehrwert für unsere Gemeinde

Wenn wir NEIN sagen

- kann das «Barell-Gut» nach der alten, immer noch gültigen UeO überbaut werden oder
- kann an Investoren verkauft werden

Parole Verein «Barell-Gut»

NEIN zur neuen UeO «Barell-Gut»

Die Gemeinde Oberhofen hatte das Vorkaufsrecht für das Grundstück «Barell-Gut». Die Gemeinde – das sind wir alle. Der damalige Gemeinderat hat den Landverkauf an die Firma Frutiger AG eingeleitet, ohne den Souverän zu befragen. Wir sehen in diesem Vorgehen eine Bevormundung der Oberhofner*innen und lehnen das Geschäft ab.

Jahrelang wurde an der Bevölkerung vorbei geplant. So beurteilt die renommierte Architekturzeitschrift Hochparterre das geplante Bauvorhaben auf dem «Barell-Gut»: «*Das Problem ist mehr die Anlage selbst, eine Überbauung der Kategorie «austauschbar». Ein gutes Dutzend Würfel mit grossen Fenstern, Balkonen und Brüstungen würden in den Hang gestempelt, als ob der flach wie ein Acker sei. Architektonisch nichtssagend und so, dass die ganze Wiese verbraucht würde. Ein Architekturwettbewerb fand selbstverständlich nicht statt, eine Machbarkeitsstudie und ein paar Besprechungen mussten genügen. Bauliche und atmosphärische Bezüge zur Topografie und zur Umgebung fehlen – die Überbauung wäre ein formaler Fremdkörper, der das bis jetzt einigermassen einheitliche Giebeldachbild massiv stören würde.*» 18. Mai 2020

Oberhofner*innen sind ganz und gar nicht einverstanden. Zu Recht! Zur Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 (die dann abgesagt wurde) sind aus der Bevölkerung 115 Eingaben gegen und 12 für die neue UeO «Barell-Gut»» bei der Gemeinde eingegangen (diese Eingaben sind nicht veröffentlicht worden).

«*Künftige Bauten müssen Orte in ihrer Identität stärken.*»

Architekturkollektiv Bührer, Schönenberger, Toscano

Bei einem NEIN kann nicht sofort gebaut werden. Das alte Richtprojekt ist nie zur Bewilligung eingereicht worden und es muss neu geplant werden. Ein NEIN macht den Weg frei für eine bessere gemeinsame Lösung.

Stimmen aus der Bevölkerung und mehr Informationen finden Sie auf der Webseite des Vereins «Barell-Gut»: www.barell-gut.ch

Parole SP Oberhofen

Überbauungsordnung «Barell-Gut»:
NEIN zum Vorgehen, das die Rechte der Stimmbevölkerung umgeht

Die Vorgabe des Regierungsrats ist klar: In seinem Beschwerdeentscheid vom 3. Juni 2020 stellt er das Antrags- und Äusserungsrecht der Stimmbevölkerung zur UeO «Barell-Gut» ausdrücklich über die Dringlichkeit des Geschäfts. Trotzdem will der Gemeinderat nun unverzüglich über das Geschäft abstimmen, gestützt auf eine Covid-Allgemeinverfügung des Regierungsstatthalters.

Dies verunmöglicht es den Stimmbürger*innen, Anträge zu ihren Anliegen – die in der Mitwirkung leider grossmehrheitlich ignoriert wurden – an einer Gemeindeversammlung einzubringen. Die SP Oberhofen empfiehlt der Bevölkerung deshalb ein NEIN zur Urnenabstimmung: Das Geschäft soll neu und korrekt aufgegleist werden.

Die wichtigsten Gründe für ein NEIN zur UeO «Barell-Gut»

- Keine Umgehung der Anträge aus der Oberhofner Bevölkerung
- Kein Beschluss ohne Verkehrs- und Schulwegsicherheit
- Keine Überbauung ohne Verankerung von preisgünstigen Wohnungen im Sinn des eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzes

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Überbauungsordnung «Barell-Gut»
und Änderung der Überbauungsordnung «Chabis-Chopf»
mit Anpassung der baurechtlichen Grundordnung zustimmen?

Notizen

Anhang 1

Kaufvertrag betreffend Grundstücke Nrn. 250 und 1621

Urschrift Nr. 3997

Kaufvertrag-sj

Kaufvertrag

****

Adrian Straubhaar, Notar,
eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern,
mit Büro in Thun und Zweigbüro in Oberhofen am Thunersee

beurkundet:

1. Die **Einwohnergemeinde Oberhofen**, handelnd durch den Gemeinderat und dieser handelnd durch die Herren **Philippe Adrian Tobler**, von Lutzenberg AR, in Oberhofen am Thunersee, Gemeindepräsident und **Lorenz Liechti**, von Landiswil BE, in Oberhofen am Thunersee, Gemeindeschreiber

- Verkäuferschaft -

und

2. Frau PD Dr. med. **Tsambika Aspasia Psaras**, [redacted]

- Käuferschaft -

erklären:

I. KAUFVERTRAG

Die Einwohnergemeinde Oberhofen verkauft und überlässt Frau Tsambika Aspasia Psaras und diese kauft und übernimmt die hienach beschriebenen Liegenschaften **Oberhofen am Thunersee-Grundstücke Nrn 250** (Wohnhaus/Praxis mit Gartenanlage) und **1621** (Bootshaus mit Doppelgarage und Reduit, zwei Aussenautoabstellplätze, Aussichtsplattform und kleiner Bootshafen) zu künftigen Alleineigentum.

1. Beschreibung der Liegenschaft:

Oberhofen am Thunersee-Grundstück Nr. 250
(provisorische Grundstückbeschreibung)

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	934 Oberhofen am Thunersee	
Grundstück-Nr	250	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 66964 63515 64	
Fläche	1'024 m², AV93	
Plan-Nr.	4234	
Lagebezeichnung	Oberhofen am Thunersee Schore	
Bodenbedeckung	Gebäude, 183 m² Gartenanlage, 841 m² Wohnhaus/Praxis, 183 m² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Schoren 13, 3653 Oberhofen am Thunersee
Anmerkungen amtl. Vermessung		
Bemerkungen		

Dominierte Grundstücke
Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 952'400	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2015

Eigentum
Alleineigentum
Einwohnergemeinde Oberhofen, Schoren 1, 3653 Oberhofen Thun'see, Schweiz 14.04.1919 025-II/863 Schenkung

Anmerkungen
15.03.1994 025-1994/1601/0 Kunstaltertum ID.025-1998/008039

Dienstbarkeiten

14.04.1919 025-II/863	(L) Bau- und Gewerbebeschränkung ID.025-1998/015979 z.G. Gräfin Harrach
...2020 035-2020/.../0	(L) Mischwasserleitung 1 z.G. Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee
...2020 035-2020/.../0	(L) Mischwasserleitung 2 z.G. Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee
...2020 035-2020/.../0	(R) Abwasserleitung z.L. LIG Oberhofen am Thunersee 934/412
...2020 035-2020/.../0	(L) Unterirdisches Regenwasserbecken z.G. Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee
...2020 035-2020/.../0	(R) Benutzungsrecht Bodenfläche, mit Nebenleistungspflicht z.L. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1620
...2020 035-2020/.../0	(R) Fusswegrecht 1 z.L. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1620

Grundlasten
Keine

Vormerkungen
Keine

Pfandrechte
Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen
Kommunale Nutzungsplanung

2. Beschreibung der Liegenschaft:

Oberhofen am Thunersee-Grundstück Nr. 1621
(provisorische Grundstückbeschreibung)

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	934 Oberhofen am Thunersee	
Grundstück-Nr	1621	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 37368 07764 60	
Fläche	136 m², AV93	
Plan-Nr.	4234	
Lagebezeichnung	Oberhofen am Thunersee Schore	
Bodenbedeckung	Gebäude, 63 m² Übrige befestigte Fläche, 46 m² Gartenanlage, 27 m²	
Gebäude / Bauten	Garage, 63 m² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Schoren 11, 3653 Oberhofen am Thunersee
Anmerkungen amtl. Vermessung		
Bemerkungen		

Dominierte Grundstücke
Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
Keine		

Eigentum
Keine

Anmerkungen
Keine

Dienstbarkeiten

14.04.1919 025-II/863	(L) Bau- und Gewerbebeschränkung ID.025-1998/015979 z.G. Gräfin Harrach
...2020 035-2020/.../0	(R) Näher- und Überbaurecht z.L. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1620
...2020 035-2020/.../0	(R) Wegrecht z.L. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1620
...2020 035-2020/.../0	(R) Fusswegrecht 1 z.L. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1620
...2020 035-2020/.../0	(R) Fusswegrecht 2 z.L. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1620
...2020 035-2020/.../0	(L) Öffentliches Benutzungsrecht an der Aussichtsplattform z.G. Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee

Grundlasten
Keine

Vormerkungen
Keine

Pfandrechte
Keine

ÖREB-Kataster
Keine Informationen vorhanden

Für die definitiven Grundstückbeschreibungen wird auf die Eintragung im Grundbuch verwiesen.

II. KAUFPREIS

1. Der Kaufpreis für die Vertragsobjekte wurde von den Parteien festgelegt auf **Fr. 3'400'000.—**

   schreibe: Franken drei Millionen vierhunderttausend 00/100.

2. Dieser Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

   Auf den Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr bzw. auf den nächsten Bankwerktag, **per 3. Mai 2021** (Bankvaluta Zahlungseingang), unter Vorbehalt einer allfälligen Verschiebung des Datums des Übergangs von Nutzen und Gefahr gemäss Ziff. III/1 und 7 hienach, vergütet die Käuferschaft **den Kaufpreis** von Fr. 3'400'000.—
   auf das Konto Klientengelder des Notars IBAN CH50 0870 4020 4228 6614 5 bei der AEK BANK 1826 Genossenschaft, in Thun, zur Bezahlung der Honorarrechnung der Casa Immobilien AG und zur Weiterleitung an die Verkäuferschaft.

   Total wie hievor Fr. 3'400'000.—

   Die Vertragsparteien vereinbaren, dass, falls gemäss Ziff. III/7 hienach eine Erstreckung eines Mietverhältnisses angemeldet und gewährt wird, das Datum des Beginns von Nutzen und Gefahr und somit auch der Zahlungstermin gemäss Ziff. II/2 hievor um die Dauer der Erstreckung verschoben werden.

   Eine schriftliche Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank für den Kaufpreis liegt vor.

   Der Notar ist zur Kaufpreisabwicklung inkl. Einholung von Auskünften und Unterlagen bei der Bank beauftragt und ermächtigt.

Bei verspäteter Zahlung sämtlicher Forderungen schuldet die Käuferschaft ohne vorangehende Mahnung einen Verzugszins von 5 % p.a. Die weiteren Verzugsfolgen (z.B. Geltendmachung von Verspätungsschaden usw.) bleiben vorbehalten.

Seitens der Verkäuferschaft bestehen keine Hypothekarschulden. Auf den Vertragsobjekten lasten zurzeit keine Grundpfandrechte.

3. Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Kaufpreises von Fr. 3'400'000.— verlangt die Verkäuferschaft die Eintragung des gesetzlichen Verkäuferpfandrechtes in Form einer Grundpfandverschreibung mit einem Höchstzinsfuss von 5 %, im Betrag von Fr. 3'400'000.— zugunsten der Verkäuferschaft, lastend als Gesamtpfandrecht im 1. Rang auf Oberhofen am Thunersee-Grundstücke Nrn 250 und 1621.

Der Notar wird bevollmächtigt, für die Grundpfandverschreibung den Nachgang zu erklären gegenüber neu zu errichtenden Grundpfandrechten, die der Finanzierung des Kaufpreises dienen.

Nach Bezahlung des Kaufpreises ist der Notar ermächtigt, das Verkäuferpfandrecht im Grundbuch löschen zu lassen.

III. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr an den Vertragsobjekten beginnen der Käuferschaft per 1. Mai 2021 (obligatorische Bestimmung).

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass, falls gemäss Ziff. III/7 hienach eine Erstreckung eines Mietverhältnisses angemeldet und gewährt wird, das Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr und somit auch der Zahlungstermin gemäss Ziff. II/2 hievor um die Dauer der Erstreckung verschoben werden.

Die Vertragsparteien werden in diesem Fall den Notar über die neuen Termine in Kenntnis setzen.

2. Gewährleistung

Der Käuferschaft sind die Vertragsobjekte sowie die bauliche Ausgestaltung der Vertragsobjekte bestens bekannt.

Die Käuferschaft übernimmt die Vertragsobjekte in dem ihr bekannten, heutigen tatsächlichen und rechtlichen Zustand. Sie hat dieselben eingehend besichtigt und ist über deren Ausgestaltung in allen Teilen informiert.

Auf die Erstellung eines detaillierten Übergabeprotokolls wird verzichtet.

Die Verkäuferschaft übergibt die Vertragsobjekte in geräumten und besenreinen Zustand.

Die Käuferschaft verpflichtet sich, die Liegenschaft "Turmhaus" in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege kurz- bis mittelfristig zu sanieren.

Die Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für rechtliche und körperliche Mängel der Vertragsgegenstände wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen oder sonst der Käuferschaft schriftlich abgegebenen Zusicherungen der Verkäuferschaft.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Verkäuferschaft der Käuferschaft arglistig verschweigt.

Der Notar hat die Parteien auf die Bedeutung dieser Bestimmungen aufmerksam gemacht.

3. Naturgefahrenkarte

Die Käuferschaft hat davon Kenntnis, dass sich die Vertragsobjekte gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern teilweise in einer Zone mit mittlerer Gefährdung (Wassergefahren) befinden (diese grenzen südlich direkt an den Thunersee). Der entsprechende Auszug aus der Naturgefahrenkarte wurde der Käuferschaft ausgehändigt.

4. Dienstbarkeiten und Anmerkung

a) Die Käuferschaft kennt den Inhalt und die Bedeutung der hievor aufgeführten Dienstbarkeiten und der Anmerkung. Sie verzichtet ausdrücklich auf eine wörtliche Wiedergabe der entsprechenden Wortlaute.

b) Die Vertragsparteien haben Kenntnis vom Schenkungsvertrag vom 3. Februar 1919 zwischen der Einwohnergemeinde Oberhofen und Frau Gräfin Helene Harrach, im Grundbuch eingetragen am 14. April 1919, Grundbuchbeleg Nr. 025-II/863, insbesondere von Ziffer 3 "Weitere Bestimmungen" bezüglich Zweckbestimmung. Gemäss Protokoll der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Oberhofen vom 16. November 2020 ist der Verkaufserlös im Sinne der Stifterin zu verwenden.

5. Altlasten

Die Vertragsparteien wurden vom Notar darauf aufmerksam gemacht, dass die Kantone Kataster der belasteten Standorte führen, welche (nicht abschliessend) über belastete Standorte Auskunft geben.

Nach Einsichtnahme in einen die Vertragsobjekte betreffenden Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern stellen die Vertragsparteien fest, dass sich auf den Vertragsobjekten kein in diesem eingetragener Standort befindet.

6. Marchzählige Abrechnung

Über die öffentlich-rechtlichen und allfälligen privaten Abgaben erstellt die Verkäuferschaft ausserhalb dieses Vertrages auf den Termin des Übergangs von Nutzen und Gefahr eine marchzählige Abrechnung. Ein Saldo wird 30 Tage nach Vorliegen der Abrechnung fällig.

7. Miet- und Pachtverträge

Die Vertragsobjekte werden pachtvertragsfrei übernommen.

Die Käuferschaft hat Kenntnis von den bestehenden Mietverhältnissen bezüglich die Vertragsobjekte, ferner davon, dass sie mit dem Eigentumserwerb (Datum Tagebucheintrag im Grundbuch) von Gesetzes wegen in die Vermieterstellung eintritt (Art. 261 Abs. 1 OR).

Die bestehenden Mietverträge wurden durch die Verkäuferschaft ordentlich auf den 30. April 2021 gekündigt. Die Käuferschaft erklärt, diese Mietverträge vor der Beurkundung des Kaufvertrages ausgehändigt erhalten zu haben und ihren Inhalt zu kennen.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass falls eine Erstreckung eines Mietverhältnisses angemeldet und gewährt wird, das Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr und somit auch der Zahlungstermin gemäss Ziff. II/2 und III/1 hievor um die Dauer der Erstreckung verschoben werden.

8. Versicherungen

Diese Handänderung hat folgende Auswirkungen für die auf den Vertragsobjekten bestehenden Versicherungsverträge:

- Das mit der Gebäudeversicherung des Kantons Bern bestehende Versicherungsverhältnis für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung, inklusive allfällige Zusatzversicherungen) geht von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über.

- Allfällige weitere bestehende Versicherungsverträge (insb. für Wasserschäden und Gebäude-Haftpflicht) gehen gemäss Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz VVG mit Rechten und Pflichten auf die neue Eigentümerin über.

- Die neue Eigentümerin kann den Übergang der Versicherungsverträge durch schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung (= Datum der Grundbuchanmeldung) ablehnen.

Lehnt die Käuferschaft den Übergang von Versicherungen ab, verpflichtet sie sich gegenüber der Verkäuferschaft, die Vertragsobjekte spätestens ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr mindestens im bisherigen Umfang neu zu versichern.

Für die Zeit ab Eigentumsübergang bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr müssen mindestens die Risiken der bisherigen Versicherung abgedeckt bleiben.

Zu diesem Zweck übergibt die Verkäuferschaft der Käuferschaft Kopien der bestehenden Versicherungspolicen.

9. Elektrische Hausinstallationen / Sicherheitsnachweis

Die Parteien haben Kenntnis vom wesentlichen Inhalt der per 1. Januar 2002 in Kraft gesetzten Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV).

Gemäss dieser Verordnung müssen bei jeder Handänderung die elektrischen Hausinstallationen durch ein vom Ersteller der Installationen unabhängiges Kontrollorgan kontrolliert werden, sofern die Bauten älter als fünf jährig sind und nicht ein aktueller (d.h. nicht länger als vor fünf Jahren ausgestellter) Sicherheitsnachweis vorliegt.

Die Verkäuferschaft erklärt, dass der geforderte Sicherheitsnachweis nicht vorliegt, so dass eine gesetzlich vorgeschriebene Kontrolle durch eine konzessionierte Kontrollfirma durchzuführen ist.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Kontrollauftrag und die Behebung allfälliger Mängel durch die Käuferschaft zu erfolgen hat. Die Kosten der Kontrolle und der allenfalls gestützt darauf erforderlichen Instandstellungen gehen zulasten der Käuferschaft.

10. Gesetzliche Pfandrechte

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass sie alle fälligen Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben für die Vertragsobjekte sowie sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die in den letzten vier Monaten auf diesen Grundstücken tätig waren oder Material geliefert haben, bezahlt hat.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung sowie zur Löschung allfälliger Einträge im Grundbuch.

11. Steuern

Der Notar hat die Parteien auf die steuerrechtlichen Folgen im Zusammenhang mit diesem Vertrag aufmerksam gemacht, insbesondere auf:

a) die Handänderungssteuern, gemäss Ziff. 12. hienach;

b) die Einkommens- und Vermögenssteuer;

c) die Grundstückgewinnsteuern: gemäss Art. 83 Abs. 1, lit c StG sind bernische Einwohnergemeinden von der Steuerpflicht befreit.

12. Handänderungssteuern / Gesuch um nachträgliche Befreiung

a) Die Käuferschaft bestätigt, dass sie das hiermit erworbene Vertragsobjekt als Hauptwohnsitz erwirbt und dass sie die Absicht hat, diesen Hauptwohnsitz

- spätestens ein Jahr, bei noch nicht erstellten Bauten spätestens zwei Jahre nach Grundstückerwerb (Eigentumsübergang) zu begründen und

- danach während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zu Wohnzwecken zu nutzen.

b) Gestützt auf diese Bestätigung ersucht die Käuferschaft das Grundbuchamt um nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Artikel 11a HG. In diesem Zusammenhang nimmt die Käuferschaft zur Kenntnis,

- dass das Grundbuchamt - falls es die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nicht von vornherein als aussichtslos beurteilt - die Handänderungssteuer zwar auf der gesamten Gegenleistung (Kaufpreis) veranlagt,

- dass das Grundbuchamt aber gleichzeitig den auf die ersten Fr. 800'000.— entfallenden Steuerbetrag, vorbehältlich einer späteren Fristerstreckung, für maximal vier Jahre ab Grundstückerwerb stundet (Art. 17 Abs. 2 HG) und

- dass für die gestundete Steuer ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht, welches auf dem Vertragsobjekt eingetragen wird.

c) Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass sie dem Grundbuchamt vor Ablauf dieser Stundung unaufgefordert den Nachweis erbringen muss, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind. Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung definitiv gut, verfügt diese Steuerbefreiung und löscht das gesetzliche Grundpfandrecht.

Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nicht erfüllt oder fällt die Stundung infolge Fristablaufs dahin (z.B. weil die Käuferschaft dem Grundbuchamt die Voraussetzungen der nachträglichen Steuerbefreiung nicht oder nicht rechtzeitig nachgewiesen hat), bezieht das Grundbuchamt die gestundete Steuer inklusiv Zins ab dem Zeitpunkt des Grundstückerwerbs.

d) Die Käuferschaft beauftragt den Notar, für sie alle (weiteren) Akten zu dem mit der Grundbuchanmeldung einzureichenden Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung zu unterzeichnen und beim Grundbuchamt einzureichen.

Dieser Auftrag umfasst nicht den vor Ablauf der Stundung zu erbringenden Nachweis der Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung (Art. 17a HG). Die Käuferschaft bestätigt, dass sie dem Grundbuchamt diesen Nachweis vor Ablauf der Stundung selber einreichen wird.

13. Zonenzugehörigkeit

Der Notar stellt fest, dass sich die Vertragsobjekte im Ortsbildschutzgebiet O IV befinden und zu einer Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (Uferschutzplan Schoren Ost) gehören. Das Grundstück Oberhofen am Thunersee Nr. 1621 befindet sich zudem in einer Grünzone.

Demnach stellt der Notar fest, dass sich die Vertragsobjekte innerhalb einer Bauzone im Sinne des Raumplanungsgesetzes befinden.

Ausserdem ist das Gebäude Nr. 13 ein schützenswertes und situationswertes K-Objekt in der Baugruppe E. Im Weiteren befindet sich ein schützenswerter Hochstammbaum auf der Parzelle Oberhofen am Thunersee Nr. 250.

14. Übertragung von obligatorischen Verpflichtungen

Alle obligatorischen Bestimmungen des vorliegenden Vertrages, welche nicht von Gesetzes wegen übergehen, sind einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auf spätere Rechtsnachfolger seinerseits, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

15. Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Genehmigung Gemeinderat

Der Gemeinderat genehmigte den Kaufvertrag am 9. Dezember 2020 und mandatierte das Gemeindepräsidium und den Gemeindeschreiber zur Vertragsunterzeichnung.

2. Genehmigungsvorbehalt Gemeindeversammlung

Die Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die Gemeindeversammlung Oberhofen am Thunersee bleibt vorbehalten.

3. Eintragungsbewilligung

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

Mit Anmeldung dieser Urkunde beim Grundbuchamt gelten sämtliche Bedingungen als erfüllt.

4. Ermächtigung

Der Notar wird zur Übertragung von Schuldbriefen sowie zur Unterzeichnung der Gläubigerregister-Anmeldung ermächtigt.

5. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages (Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren und Notar) übernimmt die Käuferschaft.

6. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Oberland, die Käuferschaft und die Verkäuferschaft **dreifach** auszufertigen.

****

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Parteien vor und unterzeichnet die Urschrift zusammen mit diesen.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Sitzungszimmer des Gemeindehauses Schlössli, Schoren 1, in Oberhofen am Thunersee, am zweiundzwanzigsten Dezember zweitausendundzwanzig.

D.d. 22. Dezember 2020

Die Verkäuferschaft:

Einwohnergemeinde Oberhofen

Philippe Adrian Tobler

Lorenz Liechti

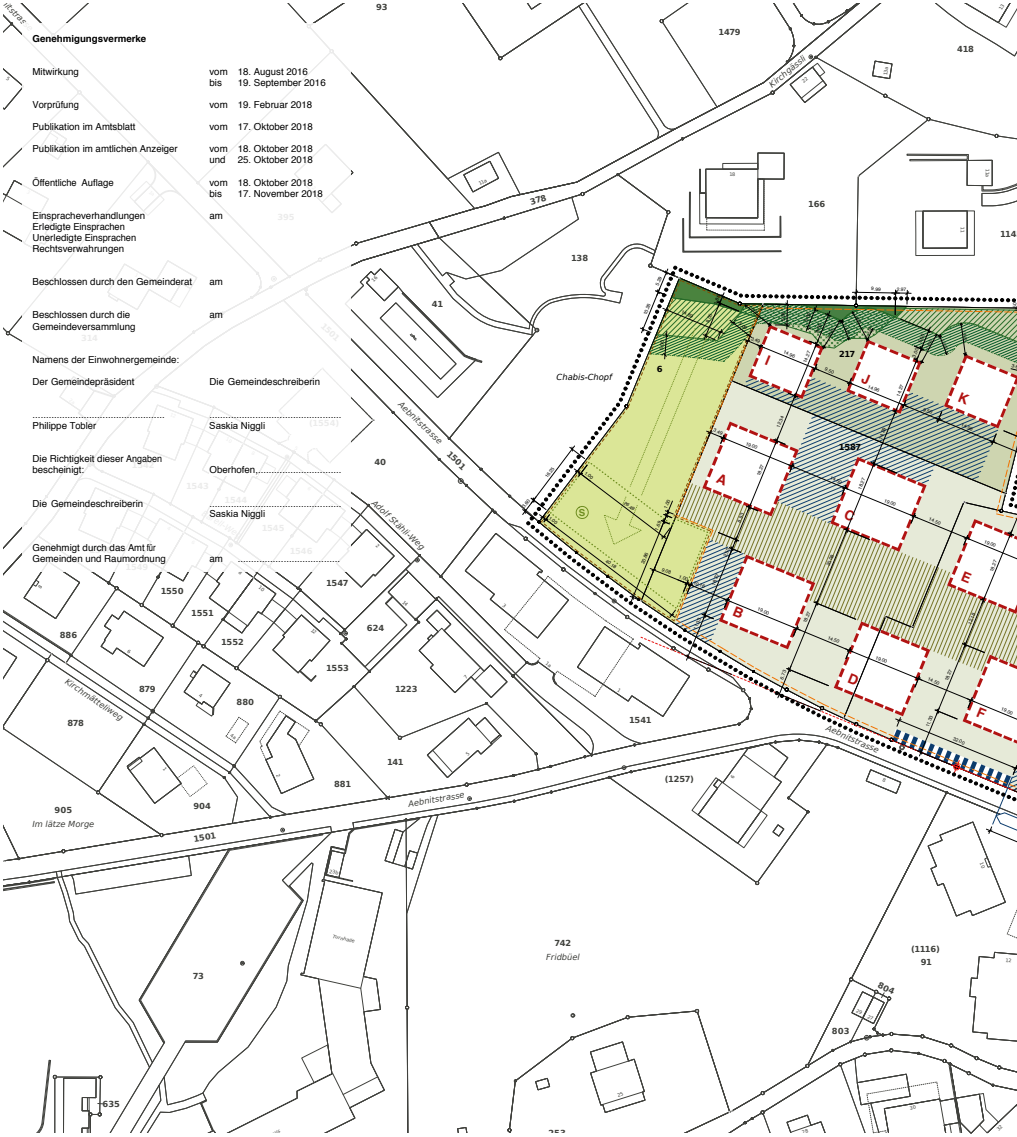
Die Käuferschaft:

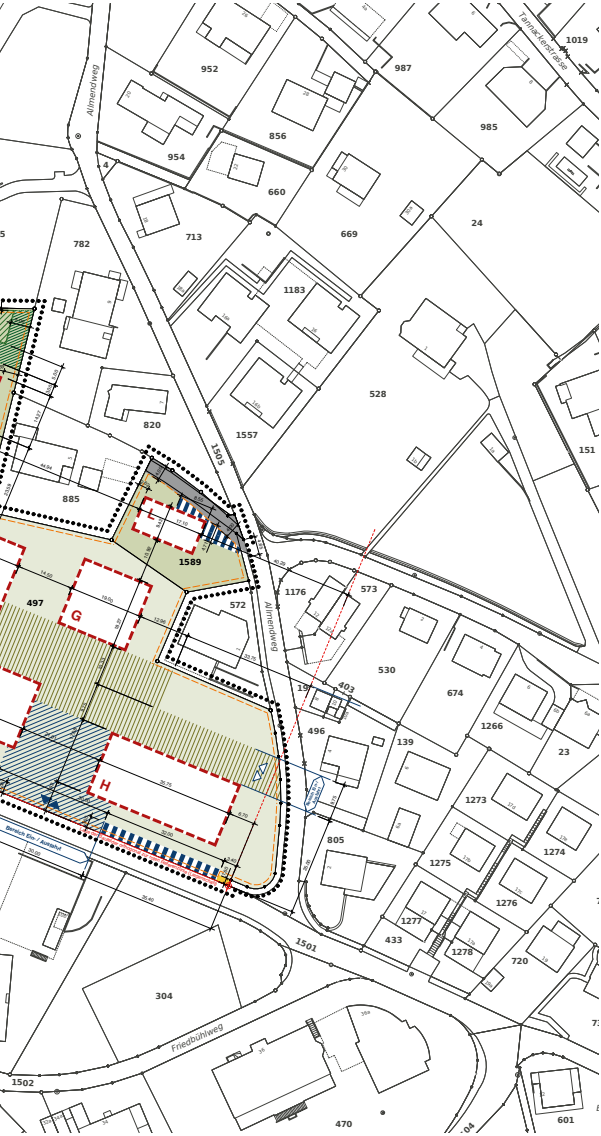
Tsambika Aspasia Psaras

Der Notar:

Anhang 2

UeO «Barell-Gut»: Überbauungsplan





oberhofen
am Thunersee

Gemeinde Oberhofen am Thunersee
Überbauungsordnung «Barell-Gut»

AUFLAGE **Überbauungsplan**

0 5 10 25 50 m

Massstab: 1:500 / Datum: 8. August 2018

Aufträge CAD / 616 / 07 / 616_Pla_180808_Ueberbauungsplan.vwx / 31.09.18 / 105x60 / ro

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Baubereiche

Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Aussenräume der Überbauung

Maximale Grösse des Begegnungs- und Aufenthaltsbereichs «Ost-West»

«private Gärten»

Freiraumsektor «Grünraum»

Spielfläche nach Art. 46 BauV (für UeO «Barell-Gut» und UeO «Chabis-Chopf»)

öffentlicher Schlittelhang

Hecke (bestehend / Rodung / Ersatz)

Pufferstreifen (extensive Wiese)

Bereich «Siedlungserschliessung»

Ergänzung öffentlicher Gehweg

Bereich für die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sowie der Not-/ Servicezufahrt

oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Erschliessungsstrasse (öffentliche Strasse) zur Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 885 und zum Baubereich L

Verfasser: LOHNER + PARTNER
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

Anhang 3

UeO «Barell-Gut»: Überbauungsvorschriften

Auflage
8. August 2018
Aufträge / 616 / 616_UeO_180810_UeVorschriften.docx / 7.9.2018 / fi
Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH Thun

Planungszweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung «Barell-Gut» ermöglicht die Erstellung einer qualitätsvollen, ganzheitlich konzipierten und gestalteten Wohnüberbauung mit einem Grünraum im westlichen Teil des Areals.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Oberhofen (sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen) sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.

Inhalt des Überbauungsplans

Art. 4

Im Überbauungsplan werden geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Lage und Abmessung der Baubereiche
- Lage und Abmessung des Baubereiches für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- Lage der Aussenräume der Überbauung
- Maximale Grösse des Begegnungs- und Aufenthaltsbereichs «Ost–West»
- Lage des Bereichs «private Gärten»

- Lage des Freiraumsektors «Grünraum»
- Lage der Spielfläche nach Art. 46 BauV (für UeO «Barell-Gut» und UeO «Chabis-Chopf»)
- Lage des öffentlichen Schlittelhangs
- Lage Hecke (bestehend / Rodung / Ersatz) und Pufferstreifen (extensive Wiese)
- Lage des Bereichs «Siedlungserschliessung»
- Lage der Ergänzung öffentlicher Gehweg
- Lage des Bereichs für die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sowie der Not-/Servicezufahrt
- Lage der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Lage der Erschliessungsstrasse (öffentliche Strasse) zur Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 885 und zum Baubereich L

Art der Nutzung

Art. 5

1 Für die Nutzungsart gilt die Wohnzone (Art. 211 Abs. 1 Baureglement).
2 Der Freiraumsektor «Grünraum» dient als Grün-, Aufenthalts- und Spielfläche sowie als öffentlicher Schlittelhang.

Mass der Nutzung

Art. 6

1 Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen und Höhen.
2 Minimale Geschossfläche oberirdisch:
a) in den Baubereichen A bis H zusammen 7450.00 m^2
b) in den Baubereichen I bis K zusammen 1060.00 m^2
c) im Baubereich L 190.00 m^2
3 Kleinbauten: Grenzabstand (A) min. 2.0 m; Gebäudefläche (GbF) max. 60 m^2; traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4.0 m.
4 Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m, für die überdeckte Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle max. 3.00 m.

Baubereich

Art. 7

1 Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.

2 Vordächer und Vorkehren für Sonnenschutz dürfen nur die Baubereichsgrenzen der Baubereiche A bis K um max. 1.00 m überragen, den Baubereich L um max. 0.50 m, Aussentreppen aus den Erdgeschossen um max. 3.30 m. Andere vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereichsgrenzen nicht überragen.

3 Kleinbauten sind nur im Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Ost–West» und im Bereich «private Gärten» gestattet; Kleinbauten für die Abfallentsorgung zusätzlich auch im Bereich «Siedlungserschliessung»; technisch bedingte Bauten wie Lichtschächte, Entlüftungsbauten, Liftbauten und Überdeckung Einstellhallenzufahrt sind in den gesamten Aussenräumen der Überbauung und im Bereich «private Gärten» gestattet.

Höhe

Art. 8

1 Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten nicht überschreiten:

a) im Baubereich A	636.30 m ü. M.
b) im Baubereich B	633.20 m ü. M.
c) im Baubereich C	636.70 m ü. M.
d) im Baubereich D	632.20 m ü. M.
e) im Baubereich E	635.30 m ü. M.
f) im Baubereich F	631.20 m ü. M.
g) im Baubereich G	634.30 m ü. M.
h) im Baubereich H	630.20 m ü. M.
i) in den Baubereichen I, J und K	640.25 m ü. M.
k) im Baubereich L	635.65 m ü. M.

2 Technisch bedingte Aufbauten (wie Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u. a.), Aufbauten für den Sonnenschutz sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen die Koten gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum überragen.

Gestaltung allgemein

Art. 9

1 Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Aussenräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[2] Für die Bauten gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Gestalterische Abstimmung der einzelne Bauten aufeinander
- Loggien anstelle von auskragenden Balkonen
- Sockelgeschosse in den Baubereichen A, C, E und G gegenüber dem Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Ost–West»
- Orientierung der Hauseingänge in den Baubereichen A bis H auf den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Ost–West»
- Partielles Zurücksetzen des obersten Geschosses in den Baubereichen A, C, E und G

[3] Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der Fachberatung (Art. 421 BR) zu unterbreiten.

Dachgestaltung

Art. 10

[1] Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.

[2] Die Flächdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten gemäss Art. 8 Abs. 2, Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sowie gestalteten Terrassenbereichen extensiv zu begrünen.

Aussenräume

Art. 11

[1] Die Aussenräume der Überbauung sowie der Freiraumsektor «Grünraum» sind nach einem gemeinsamen Konzept zu gestalten.

[2] Für die Aussenräume der Überbauung gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Erkennbares Durchfliessen des Geländes durch die Bebauung von Nord nach Süd
- Wiese mit Feldobst- und Laubbäumen; mit befestigten und/oder chaussierten Wegen, Treppenanlagen, Böschungen und Stützbauwerken, Lichtschächten, Liftbauten, Stege und Entlüftungsbauten, Retensionsanlagen; keine Kleinbauten
- Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Ost–West» als für die Siedlung übergeordneter Freiraum mit mind. 5 Bäumen, befestigte und chaussierte Flächen, befahrbarer Not-/Servicezufahrt, (möblierten und teilweise gedeckten) Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätzen, Vorplätzen und dgl.
- Bereich «private Gärten» für Gärten, Sitzplätze und Terrassen, Vorplätze und Hauszugänge, befestigte und/oder chaussierte Wege, Treppenanlagen, Böschungen, Stützbauwerke und dgl.

[3] Im Freiraumsektor «Grünraum» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:

– Wiese; mit Spielfläche nach Art. 46 BauV, befestigten und/oder chaussierten Wegen
– Im Bereich des öffentlichen Schlittelhangs keine zusätzlichen Hindernisse für das Schlitteln, neue Bepflanzungen in den Randbereichen sind zulässig

4 Die grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele dient auch der Überbauung UeO «Chabis-Chopf» als Spielfläche gemäss Art. 46 BauV.

Arealerschliessung

Art. 12

1 Die Erschliessung der Baubereiche mit dem Langsamverkehr erfolgt ab der Aebnitstrasse und dem Allmendweg über den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Ost–West» sowie einem arealinternen Wegnetz im Bereich «Siedlungserschliessung»; die Baubereiche I, J, K zudem über eine unterirdische Verbindung und eine Liftanlage aus der Einstellhalle oder einen Steg im Bereich «Siedlungserschliessung»; der Baubereich L ab dem Allmendweg.

2 Es ist sicherzustellen, dass der Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Ost–West» – mit Ausnahme von Rettungs- und Servicefahrzeugen, Güterumschlag und dgl. – nicht durch den motorisierten Individualverkehr befahren wird.

3 Die Erschliessung der Einstellhalle und der oberirdischen Abstellplätze für Personenwagen erfolgt ab der Aebnitstrasse, die Erschliessung der Abstellplätze im Baubereich L ab dem Allmendweg.

4 Die Zu- und Wegfahrt der Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 885 ab dem Allmendweg ist über die Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 1589 zu gewährleisten (Erschliessungsrecht).

Parkierung

Art. 13

1 Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.

2 Die Abstellplätze für Personenwagen und motorisierte Zweiräder sind – mit Ausnahme von 10 oberirdischen Besucher-Abstellplätzen an der Aebnitstrasse und 2 oberirdischen Abstellplätzen im Baubereich L – in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

3 Die Abstellplätze für Velos sind in den Baubereichen, der gemeinschaftlichen Einstellhalle sowie dem Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Ost–West» anzuordnen.

Lärmschutz

Art. 14

Im Wirkungsbereich der UeO «Barell-Gut» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Energie

Art. 15

Die Neubauten der Gebäudekategorie I (Wohnen MFH) sowie Gebäudekategorie II (Wohnen EFH), siehe auch SIA 380/1, haben beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert von 32 kWh/m^2 EBF einzuhalten.

Etappierung

Art. 16

Die grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele ist mit der ersten Etappe der Überbauung zu erstellen.

Schluss-bestimmungen

Art. 17

Die bestehende UeO «Chabis-Chopf» wird für den Wirkungsbereich der UeO «Barell-Gut» aufgehoben.

Inkrafttreten

Art. 18

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 18.08.2016 bis 19.09.2016
Vorprüfung	vom 19.02.2018
Publikation im Amtsblatt	am 17.10.2018
Publikation im amtlichen Anzeiger	am 18.10.2018 und 25.10.2018
Öffentliche Auflage	vom 18.10.2018 bis 17.11.2018
Einspracheverhandlungen	am ...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
.....	.....
Philippe Tobler	Saskia Niggli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Oberhofen, ...

Die Gemeindeschreiberin .....
Saskia Niggli

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....

Anhang 4

UeO «Chabis-Chopf»: Überbauungsvorschriften

Gemeinde Oberhofen am Thunersee
Änderung Überbauungsordnung «Chabis-Chopf»
Änderung der Überbauungsvorschriften

8. August 2018
Aufträge / 616 / 616_UeO_180810_Aenderung_UeO_Chabis_Chopf.docx / 07.09.2018 / fi
Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH Thun

Die Änderungen gegenüber den gültigen Überbauungsvorschriften vom 28. Februar 1990 / rev. 15. April 1994 sind rot dargestellt.

Wirkungsbereich

Artikel 1

[1] Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Chabis-Chopf» ist im Überbauungsplan mit einem punktierten • • • Perimeter gekennzeichnet. Soweit die Vorschriften Festlegungen für den Wirkungsbereich der UeO «Barell-Gut» betreffen, werden sie aufgehoben.

Aussenraumgestaltung

Artikel 9

(...)

[9] Die grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele der Überbauung UeO «Barell-Gut» dient auch der Überbauung UeO «Chabis-Chopf» als Spielfläche gemäss Art. 46 BauV.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 18.08.2016 bis 19.09.2016
Vorprüfung	vom 19.02.2018
Publikation im Amtsblatt	am 17.10.2018
Publikation im amtlichen Anzeiger	am 18.10.2018 und 25.10.2018
Öffentliche Auflage	vom 18.10.2018 bis 17.11.2018
Einspracheverhandlungen	am ...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
.....	.....
Philippe Tobler	Saskia Niggli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Oberhofen, ...

Die Gemeindeschreiberin .....
Saskia Niggli

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....

Notizen

Anhang 5

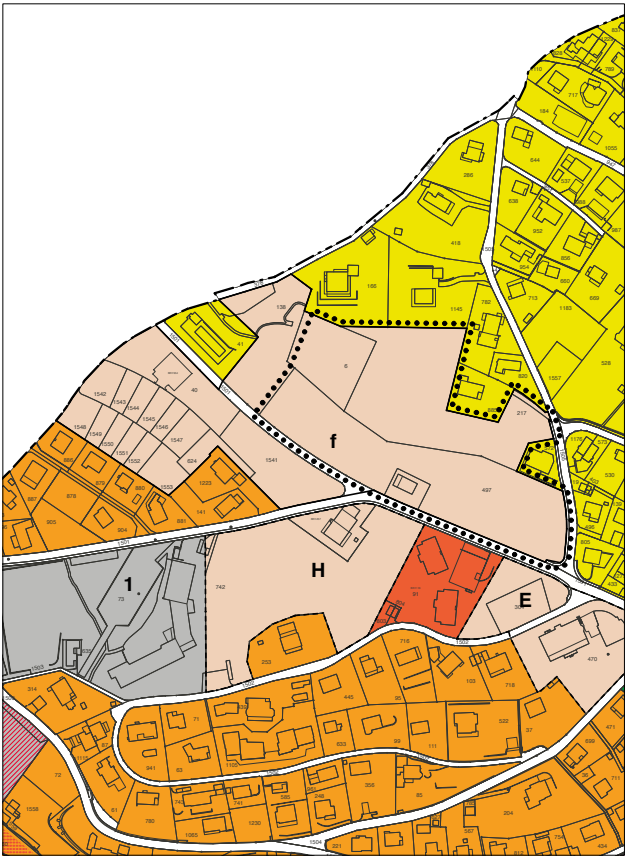
Änderung baurechtliche Grundordnung: Änderung Zonenplan vom 8. August 2018

Genehmigungsvermerke

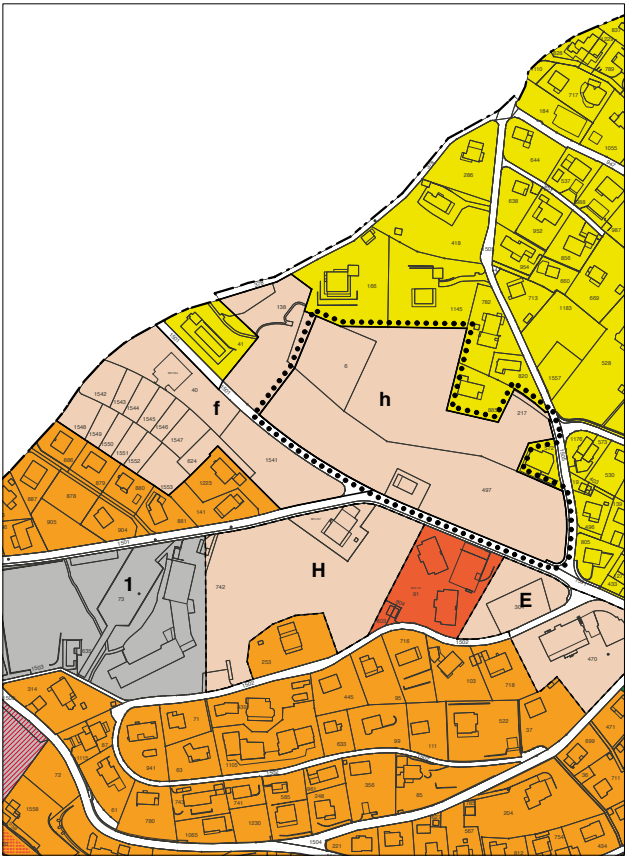
Mitwirkung	vom bis	18. August 2016 19. September 2016
Vorprüfung	vom	19. Februar 2018
Publikation im Amtsblatt	vom	17. Oktober 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom und	18. Oktober 2018 25. Oktober 2018
Öffentliche Auflage	vom bis	18. Oktober 2018 17. November 2018
Einspracheverhandlungen Erledigte Einsprachen Unerledigte Einsprachen Rechtsverwahrungen	am	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
..... Philippe Tobler	..... Saskia Niggli
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Oberhofen,.....
Die Gemeindeschreiberin	..... Saskia Niggl
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am .....



alter Zustand



oberhofen
am thunersee

Gemeinde Oberhofen am Thunersee
Änderung der baurechtlichen Grundordnung

AUFLAGE

Änderung Zonenplan

0 10 20 50 100 m

Massstab: 1:2'000 / Datum: 8. August 2018

Aufträge CAD / 616 / 07 / 616_Pla_180808_ZP Aenderung.vwx / 21.09.18 / 63x30 / ro

Wirkungsbereich der Änderung

Legende Zonenplan mit Änderungen

Wohnzone W 1

Wohnzone W 2

Wohnzone W 3

1 Zonen für öffentliche Nutzung ZOEN

A Zone mit Planungspflicht ZPP A-J

a Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (Ueberbauungsordnungen UeO a-h und Uferschutzpläne USP ohne Buchst.)

O I Ortsbildschutzgebiete O I – VI

Lärmvorbelastete Gebiete (Lärmempfindlichkeitsstufe ES III)

Hinweise

öffentliche Verkehrsflächen

Gemeindegrenze

vollnummerischer Grundbuchplan (Stand August 2007)

neuer Zustand

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/53460-2103-1005