

Das Turmhaus in Oberhofen am Thunersee

Wie weiter?

Information des Gemeinderates

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Für den eiligen Leser:

Der Gemeinderat hat sich nach detaillierten Abklärungen der Turmhaus-Kommission entschieden, das Turmhaus zu verkaufen und den Erlös im Sinne der Stifterin zu verwenden. Der Verkaufsvertrag wird der Stimmbürgerschaft an der Urne zur Abstimmung unterbreitet. Mit dieser Information will der Gemeinderat die Bevölkerung von Oberhofen über den Stand des Geschäfts und die nächsten Schritte informieren.

Im Einzelnen:

Die Liegenschaft «Turmhaus» befindet sich im Gebiet Schoren an prominentester Lage direkt am See. Das Gebäude wurde 1864 im Auftrag der Gräfin Anna von Pourtalès vom Schloss Oberhofen (1827-1892) als kleines Krankenhaus im Stil eines toskanischen Landhauses erbaut. Im Jahr 1919 ging diese Liegenschaft als Schenkung an die Einwohnergemeinde Oberhofen über.



Zustandsbeurteilung, heutige Vermietungssituation:

Das 156-jährige Turmhaus ist in die Jahre gekommen. Erstmals wissentlich gründlich saniert wurde das Gebäude 1965. Renoviert wurden damals vor allem die Innenräume und Installationen. An der Aussenhaut wurden nur die zwingend notwendigen Arbeiten ausgeführt. Im Jahre 1993 erfolgte eine aufwendige Totalsanierung mit Kosten von rund Fr. 695'000. Das Dachgeschoss (Estrich) wurde funktionell der Wohnung im Obergeschoss angegliedert. Die marode Veranda im Obergeschoss musste von Grund auf neu erstellt werden, das Dach wurde totalsaniert und isoliert. Mehrheitlich ersetzt wurden damals auch Elektro-, Heizungs- und Sanitäreanlagen 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 wieder unter Mitwirkung der kantonalen Denkmalpflege erheblich saniert und investiert werden. Wir schätzen die Kosten auf über 1 Mio. Franken.

Seit Herbst 2015 wird das Erdgeschoss nicht mehr als Arztpraxis vermietet. Diese Räumlichkeiten sind für die heutigen Bedürfnisse eines praktizierenden Arztes zu klein. Die ehemalige Praxis wurde mit geringem Aufwand zu einer vermietbaren Wohnung umfunktioniert. Die beiden Wohnungen mit Garten, Doppelgarage, Bootsplatz und den zwei Parkplätzen sind an zwei Mietparteien vermietet. Der marktübliche Mietzins beträgt Fr. 4'100 pro Monat bzw. Fr. 49'200 pro Jahr inkl. pauschale Nebenkosten von rund Fr. 8'000 (Heizung und Wasser/Abwasser). Der Nettoertrag beträgt somit nur rund Fr. 41'000 pro Jahr.

Die jährlich anfallenden notwendigen Unterhaltskosten 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 den Steuerzahler. Zuwendungen gemäss Schenkungsvertrag sind seit längerem nicht mehr möglich.

Turmhaus-Kommission

Um das weitere Vorgehen abzuklären, hat der Gemeinderat im Jahre 2017 eine Spezialkommission gebildet, die sich wie folgt zusammensetzt:

Philippe Tobler (Gemeindepräsident), Hansueli Bieri (SVP), Daniel Haldi (SP), Wolfgang R. Hauzenberger (FDP), Edwin Rothenbühler (parteilos), Hansueli Wyss (BDP).

Sie hat folgenden Auftrag:

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 folgt dieser Empfehlung. Die Kommission begleitet das Geschäft bis zum Entscheid über den Kaufvertrag.

Entscheid Gemeinderat / Begründung des Verkaufes

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 mussten wir feststellen, dass das Turmhaus nicht mehr den Ansprüchen einer zeitgemässen Arztpraxis entspricht. Dies kann auch nicht durch grössere bauliche Massnahmen erreicht werden (zu kleine Räume im Erdgeschoss, nicht optimal durch ÖV erschlossen, Mitbewerber in Ärztezentren in der näheren Umgebung, schwierige Zugänglichkeit für Personen mit Mobilitätsbehinderung 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 und spätere Renovationen gebildet werden.
- Es ist keine Gemeindeaufgabe, an dieser absolut schönsten Lage am Thunersee zwei sehr teure Wohnungen langfristig zu vermieten, zumal die Liegenschaft, auch wenn im Besitz der Gemeinde, nicht öffentlich betreten werden darf.
- Von drei Immobilienspezialisten wurde uns aufgezeigt, dass ein Verkaufspreis von über 3 Mio. Franken für dieses einmalige Liehaberobjekt an prominentester und schönster Lage am Thunersee erzielt werden kann. Dieser Verkaufserlös steht in keinem Verhältnis zum heutigen Netto-Mietzinsenertrag von Fr. 3'400 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, Umsetzung der Verkehrsmassnahmen, Erneuerung Wasserreservoir bzw. Wasser- und Abwasserleitungen etc.), so dass sich künftig eine massive Verschuldung ergeben wird. Eine zusätzliche Verschuldung in 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, 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.

Weiteres Vorgehen:

Die Ausschreibung erfolgt über die CASA Immobilien AG in Thun, welche unter den Offerten das wirtschaftlich interessanteste Angebot eingereicht hat. Zudem hat sie grosse Erfahrung im Verkauf von hochwertigen Liegenschaften am Thunersee.

- Das Ziel ist, eine Käuferschaft zu finden, die bereit ist, einen angemessenen Preis zu bezahlen und glaubhaft aufzeigen kann, dass sie mit der Liegenschaft zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege sorgfältig und respektvoll mit dem Turmhaus umgehen wird. Es erfolgt ein Meistbietenden-Verfahren. Ein Finanzierungsnachweis muss für den Kaufpreis und die anstehenden Investitionen von rund 1 Mio. Franken erbracht werden. Dienstbarkeiten, Bau- und Gewerbebeschränkungen gemäss dem Schenkungsvertrag werden einem Käufer überbunden mit der Pflicht, bei jeder weiteren Handänderung diese zwingend weiter zu überbinden. **Zudem muss die Käuferschaft bereit sein, die Liegenschaft unter Vorbehalt der Zustimmung zum Verkauf durch die Stimmbevölkerung zu erwerben.**
- Dem Gemeinderat und der Turmhaus-Kommission ist klar, dass dieses Vorhaben den Rückhalt und die Akzeptanz der Oberhofner Stimmbevölkerung benötigt. Über den Verkauf ist eine Urnenabstimmung durchzuführen. Wann diese sein wird, kann heute noch nicht gesagt werden.



Liegenschaftsdaten

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

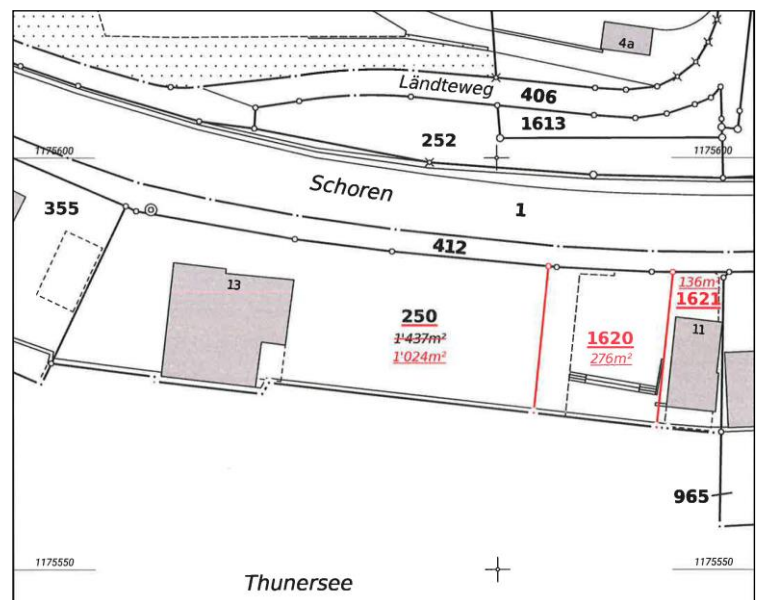
- Parzelle Nr. 250 mit dem 1864 erstellten Hauptgebäude, Schoren Nr. 13, und der im 1990 erstellten Doppelgarage mit Reduit, Schoren Nr. 11. Auch die 6 Parkplätze und die öffentlich zugängliche «Bänkli-Aussichtsplattform» über dem kleinen Bootshafen sind Bestandteil der Parzelle. Das Grundstück umfasst insgesamt 1437 m² Fläche. Unter einem Teil des Gartens befindet sich zudem ein grosses Regen/Abwasser-Rückhaltebecken, das für die Gemeinde zugänglich sein muss.

- Die Parzelle Nr. 252 befindet sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Es handelt sich um das sehr steile Gelände oberhalb der hohen Mauer entlang der Staatsstrasse. Durch das Grundstück verläuft unterirdisch die grosse Abwasser-Hangleitung. Vor vielen Jahren wurde darauf teilweise auch der Ländteweg erstellt. Diese heute wertlose Parzelle umfasst noch 305 m² Land und verbleibt mit Nutzen und Schaden bei der Einwohnergemeinde.

Selbstverständlich verbleibt ebenfalls der im Zusammenhang mit dem See- und Flussufergesetz ausgeschiedene Seeanstoss mit den vier auf Kosten der Gemeinde erstellten öffentlichen Parkplätzen, dem Treppenabgang und der Aussichtsplattform mit den Bänkli mit Nutzen und Schaden bei der Gemeinde. Der öffentliche Platz wird sogar noch um ca. 3 Meter verbreitert. Die neue Parzelle Nr. 1620 umfasst 276 m².

Zum Verkauf sind somit vorgesehen:

- Die verkleinerte Parzelle Nr. 250 mit dem Hauptgebäude Nr. 13 und dem grossen Garten mit dem Regen-Rückhaltebecken. Neu total 1024 m² Land. Gebäudeversicherungswert: Fr. 2 Mio.
- Die neue Parzelle Nr. 1621 beinhaltet die Doppelgarage mit Reduit Nr.11, die zwei nebenstehenden Autoabstellplätze und den kleinen Bootshafen unterhalb der öffentlich zugänglichen Aussichtsplattform mit Bänkli. Neu 136 m² Land. Gebäudeversicherungswert: Fr. 136'300. Die öffentlich zugängliche Aussichtsplattform wird mittels Dienstbarkeitsvertrag (Servitut) grundbuchlich gesichert.



Verkaufsprozess und Zuschlagsentscheid

Die Besichtigung der Liegenschaft erfolgt nach Rücksprache mit den aktuellen Mietern und in Begleitung der Casa Immobilien AG. Den Interessenten werden durch die Immobilienfirma für ihre finanziellen und rechtlichen Prüfungshandlungen detaillierte Objektunterlagen zur Verfügung gestellt. Kaufinteressenten können ihr schriftliches und verbindliches Kaufangebot bei der Casa Immobilien AG eingeben, unter Einreichung eines entsprechenden unwiderruflichen Finanzierungsnachweises eines Schweizer Bankinstituts, welches bescheinigt, dass die Kaufinteressenten über die entsprechenden finanziellen Mittel für den Kaufpreis und die Renovationsarbeiten von rund 1 Mio. Franken verfügen.

Verwendung des Verkaufserlöses

Der Verkaufserlös muss gemäss dem Schenkungsvertrag vom 13. Februar 1919 der Gräfin Helene Harrach, geborene von Pourtalès, (1849-1940) verwendet werden. Der gesamte Schenkungsvertrag ist auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Unter dem Titel «Weitere Bestimmungen» Punkt 3 steht:

«Zweckbestimmung: 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 Erträge sind dauernd zu verwenden zunächst zum Nutzen der Armen und Kranken, dergestalt, dass eine Gemeindegewerkschaft 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»

Das heisst, dass der Verkaufserlös nicht für allgemeine Aufgaben des Gemeindehaushaltes verwendet und verbraucht werden darf. Der Erlös muss dann als verwaltete unselbständige Stiftung in der Gemeindebuchhaltung offen und für jeden ersichtlich geführt werden (gemäss Art. 92 Gemeindegesetz).

Der Gemeinderat hat entschieden, dass erst nach erfolgter Urnenentscheid über die Verwendung des Verkaufserlöses zu beraten und ein Reglement zu erarbeiten ist. In der Zwischenzeit sind die Gelder zwingend sogenannten «mündelsicher» anzulegen. Das zu erarbeitende Reglement ist vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) bewilligen zu lassen und dann an einer späteren Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten.

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 heutigen zwei Wohnungen weiterhin als solche vermietet werden. Da höchstens die absolut notwendigen Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden könnten, würde leider auch kein Ertragsüberschuss für Zwecke entsprechend dem Schenkungsvertrag anfallen. Für den Erhalt und den Betrieb der Liegenschaft Turmhaus müssten stets Steuergelder aufgewendet werden. Dabei soll nach dem Willen der Schenkerin Gräfin Harrach ein Überschuss im Sinne des Schenkungsvertrages zur Verwendung anfallen und nicht ein Defizit.

Würdigung und Schlussbemerkungen

Das Turmhaus ist und bleibt ein Wahrzeichen eines ehrenden Andenkens an die Stifterin Gräfin Helene Harrach geb. 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.

Soweit die aktuellen Informationen des Gemeinderates und der Turmhaus-Kommission. Uns ist es ein Anliegen, dass Sie als Bürger dieses Dorfes über den vorgesehenen Verkaufsprozess informiert sind.

Sobald ein konkreter Kaufvertrag, unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Stimmbevölkerung, vorliegt, werden wir eine Botschaft für eine Urnenabstimmung erstellen.

Freundliche Grüsse.

Gemeinderat Oberhofen und Turmhaus-Kommission

Oberhofen, Juli 2020

Gemeinde Homepage «News» - Schenkungsvertrag vom 13. Februar 1919
- Historischer Text von Wolfgang R. Hauzenberger