



DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

Zeitschrift des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

Nr. 11 November 2021



Abfallreglement Stadt Bern	181
Baustellen Köniz	184
Bauordnung Stadt Bern	187
Wahlen in Wohlen	189

ENERGIEBERATUNG STADT BERN

Wie bekomme ich
warm, ohne Kohle zu
verheizen?



Sie fragen – wir antworten:
031 300 29 29
energieberatungstadtbern.ch

Bitte beachten Sie:
Das Beratungsangebot
beschränkt sich auf die
Gemeinde Bern.



viterma
zaubert Wohlfühlbäder



Wie viel
kostet eine
Badsanierung und was
ist dabei zu
beachten?

Herzliche Einladung zum

Infovortrag

Mi 17. November, 9:30 Uhr

Ort: Bären Buchsi
Bernstr. 3 | 3053 Münchenbuchsee

Viterma AG – Wir bitten um Anmeldung unter:
Tel. 079 837 81 70 | www.viterma.ch



ZURICH

Bester Schutz und
bis zu 10% Rabatt –
exklusiv für
HEV-Mitglieder

Sonderkonditionen auch
bei Vorsorgelösungen


HEV Schweiz

Kontaktieren Sie uns:
Zurich, Unternehmeragentur Schmid AG
Schermenwaldstrasse 10, 3063 Ittigen
Bahnhofstrasse 88, 3401 Burgdorf
031 388 88 88
www.unternehmeragentur.ch

Es herbestelet...

Ein Blick durchs Fenster sowie auf unser Titelblatt offenbart eine Farbenpracht und bestätigt deutlich, dass die Herbst- und Erntezeit angebrochen ist. Höchste Zeit also, den Schlusspurt des Jahres gut zu erwischen!

Zum Schlusspurt gehört auch ein Wahl- und Abstimmungstermin, der heuer auf den 28. November 2021 fällt. Und dieses Datum hat es für die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in sich, fallen doch in und um Bern einige wichtige Geschäfte an:

So soll in der Stadt Bern ein neues Abfallreglement mit Trennsacksystem und Containerpflicht eingeführt werden. Der HEV hat dazu im Rahmen eines Interviews einige kritische Fragen gestellt, welche jedoch durch die zuständige Gemeinderätin sowie den Leiter der Abfallentsorgung auf Seite 181 f. der vorliegenden Ausgabe souverän beantwortet wurden – zudem wurde Unterstützung in wohl nicht ganz vermeidbaren Problemfällen zugesagt. Die grundsätzlich positive Haltung unseres Verbands ist dem Textbeitrag unseres Präsidenten auf Seite 183 zu entnehmen.

Köniz plant hingegen eine Steuererhöhung – auch in bürgerlichen Kreisen ein nicht ganz unumstrittenes Vorhaben. Finden Sie auf Seite 184 f. die seitens unseres Vorstandsmitglieds Frau Theres Bieri-Mössinger durchgeführte Befragung zu diesem und weiteren Themen auf der «Baustelle Köniz».

Zurück nach Bern: An besagtem Datum wird die Bauordnung teilrevidiert, insbesondere soll einerseits eine zonenfremde Zwi-

schennutzung erleichtert werden, andererseits sollen unbelebte Erdgeschosse in der Berner Altstadt vermieden werden. Die bestimmt hehren Absichten der politischen Initianten dieser neuen Regelungen weisen jedoch jeweils auch eine Kehrseite der Medaille auf, welche unser Vorstandsmitglied, Frau Stadträtin Simone Richner, in ihrem Aufsatz auf Seite 187 darlegt.

Schliesslich stehen in der Gemeinde Wohlen bei Bern Erneuerungswahlen an. Die kandidierenden Mitglieder unseres Verbandes präsentieren wir Ihnen in der Zusammenstellung auf Seite 189, im Hinterkopf bedenkend, dass sich Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer für die Anliegen des Grundeigentums einsetzen und deshalb Ihr Vertrauen bzw. Ihre Stimme verdienen.

Ich wünsche Ihnen einen bunten, geheimnisvollen, erntereichen Herbst! •



Lukas Manuel Herren

Sekretär HEV Bern und Umgebung

Titelbild

Speise- oder Zierkürbis?

Meistens sind Zierkürbisse kleiner, haben eine grössere Farbenvielfalt und ihr Wuchs ist oft sehr bizarr. Beim Aufschneiden der Kürbisse treten dann die Unterschiede zutage. Zierkürbisse haben wenig oder gar kein Fruchtfleisch, essbare Kürbisse hingegen haben leuchtend rotes oder gelbes Fruchtfleisch, das sich gut herauslösen lässt. Bestehen Zweifel, probieren Sie am besten ein kleines Stück davon. Schmeckt es bitter, dann spucken Sie es wieder aus.

Quelle: www.schweizergarten.ch

Titelbild: Bettina Haefliger Photography

Inhalt Nr. 11 November 2021

- 179** Editorial
- 181** Neues Abfallreglement in der Stadt Bern
- 183** Die Haltung des HEV zum neuen Abfallreglement
- 184** Die «Baustellen» von Köniz
- 187** Bauordnung Stadt Bern
- 189** Wahlen in Wohlen
- 191** Brauche ich eine Baubewilligung?
- 193** Privatstrassen: Ihre Rechte und Pflichten
- 195** Gast-Kolumne «Abhängigkeit»

DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

84. Jahrgang
ISSN 2297-7309
12 Ausgaben davon 3 Doppelhefte
Auflage 12 606 Exemplare
notariell beglaubigt 6.8.2020
Druckauflage 14 000 Exemplare
Abonnementskosten für
«Berner Hauseigentümer» Fr. 15.–

Sekretariat

Herren Caffisch Rutsch
Notariat & Verwaltungen
Redaktor: L.M. Herren (LMH)
Schwarztorstrasse 31
Postfach 338, 3000 Bern 14
Tel 031 388 58 50, Fax 031 388 58 59
info@hev-bern.ch, www.hev-bern.ch
Postkonto 30-12 947-3

Inseratenannahme und Herstellung

rubmedia AG, Layout: Bettina Häfliger
Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern
Postfach, 3001 Bern. Verkauf: Elisabeth Graber
Tel 031 380 13 23, Fax 031 380 14 89
hev-bern@rubmedia.ch, www.rubmedia.ch

Fotonachweis

Wo nicht anders vermerkt, sind die Fotos zur Verfügung gestellt (zVg).

Storenttechnik AG



seit
1998

Zelgstrasse 85
3661 Uetendorf
storenttechnik@bluewin.ch
www.storenttechnik-hadorn.ch

Telefon 033 345 37 87
Fax 033 345 37 81
Natel 079 632 97 24



seit über
100
Jahren

Umbau
Neubau
Landwirtschaftsbau

Holzrahmenbau
Innenausbau
Treppenbau

Sieber Holzbau AG
Radelfingenstrasse 126
3068 Utzigen

Telefon 031 839 06 27
Fax 031 839 42 23

www.sieber-holzbau.ch

info@sieber-holzbau.ch

Badewannentüre



Badewanneneinstieg



Bequemer und sicherer Einstieg, massgefertigt für Ihre Badewanne. In nur einem Tag eingebaut.
100% Wasserdicht ■ 5 Jahre Garantie



WANNENTECHNIK GmbH
3006 Bern ■ Tel. 031 931 00 81
www.gasser-wannentechnik.ch

Heizungersatz mit erneuerbaren Energien!

Ihre Heizung ist schon älter und muss ersetzt werden? Wir entwickeln fortschrittliche Heizungs-lösungen für Mehrfamilienhäuser, Wohnsiedlungen, Wohnheime etc. Als erfahrene Gesamtplaner begleiten wir Eigentümernschaften schrittweise: Von der Variantenabklärung bis und mit Realisierung. Besprechen Sie unverbindlich Ihr Anliegen mit uns.

INES | Energieplanung GmbH

Laupenstrasse 20, PF, 3001 Bern | Tel. 031 305 19 70
E-Mail: info@ines-energy.ch | www.ines-energy.ch



FÜR EIN PERFEKTES ZUSAMMENSPIEL
VON SANITÄR-, HEIZUNGS-, SPENGLER-
UND DACHTECHNIK.

ramseyer-dilger.ch



RAMSEYER UND DILGER

BIS ZU 10 PROZENT RABATT FÜR HEV-MITGLIEDER.

Kontaktieren Sie uns:

ZÜRICH,
GENERALAGENTUR
ROLAND HOWALD AG
031 970 40 50
www.zurich.ch/howald



Sonderkonditionen
auch bei
Vorsorgelösungen



Neues Abfallreglement mit Containerpflicht in der Stadt Bern



Der HEV Bern und Umgebung verfolgt die Entwicklung um das neue Abfallreglement der Stadt Bern mit grossem Interesse. Zur Klärung diverser Fragen standen die Direktorin «Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün Bern» (TVS), Frau Gemeinderätin **Marieke Kruit**, sowie der Leiter «Entsorgung + Recycling der Stadt Bern» (ERB), Herr **Christian Jordi**, unserem Sekretär, Herrn **Lukas Manuel Herren**, für ein Interview zur Verfügung.

Worum geht es beim neuen Abfallreglement mit Containerpflicht?

Marieke Kruit (MK): In der Stadt Bern soll das Farbsack-Trennsystem eingeführt werden. Damit werden Separatabfälle wie Glas, Alu/Blech, PET und die neu auch getrennt gesammelten Plastikabfälle bequem vor der Haustür abgeholt. Gleichzeitig wird eine Containerpflicht eingeführt, wobei die Container von der Stadt zur Verfügung gestellt werden. Kehrriechtsäcke werden in einem ersten Container mit wöchentlichem Abholrhythmus, Papier/Karton und Farbsäcke in einem zweiten Container bereitgestellt, der alle zwei Wochen geleert wird. Ausgenommen vom neuen System ist der Stadtteil I, Innere Stadt.

Worin sehen Sie die Vorteile dieser neuen Lösung? Welche Nachteile des bisherigen Abfallwesens erhoffen Sie sich zu eliminieren?

MK: Mit den Farbsäcken wird für die Bevölkerung das Trennen von Abfall einfacher und komfortabler. Die Bereitstellung des Abfalls in Containern bringt auch einen besseren Gesundheitsschutz für das Entsorgungspersonal. Das heute noch nötige tägliche Hieven von Abfallsäcken und Papierbündeln führt zu körperlichen Verschleisserscheinungen wie Rückenproblemen.

Christian Jordi (CJ): Die städtischen Sammelstellen sind ständig überlastet, was für Anwohnende wie Benutzende mühsam ist. Neue zusätzliche Standorte lassen sich praktisch nicht realisieren. Das Farbsack-Trennsystem bringt die nötige Entlastung.

Welche Nachteile sehen Sie?

MK: Die Einführung der Containerpflicht und die Einrichtung der Containerstellplätze werden eine Herausforderung, aber eine lösbare. Wir wollen bei der Einführung des neuen Systems Hilfe anbieten, wo es nötig ist und alle mitnehmen.

Ist die Abfalltrennung bzw. das geplante System mit den farbigen Abfallsäcken freiwillig?

MK: Ja, die Benützung der Farbsäcke ist freiwillig. Die heutigen Sammelstellen bleiben bestehen und können weiterhin benutzt werden. Es können also auch in Zukunft alle trennen, was und wie sie es wollen. Der Container für die Farbsäcke ist aber obligatorisch, da darin auch Papier und Karton bereitgestellt wird, das nur noch in dieser Form abgeholt wird. Dafür entfällt das lästige Bündeln.

Ist die Stadt Bern hier Pionierin oder haben andere Städte bereits Erfahrungen mit einem derartigen System gemacht?

CJ: Mehrere Schweizer Städte wie Genf und Zürich haben die Containerpflicht bereits eingeführt. Das Farbsack-Trennsystem ist neuartig in der Schweiz, in mehreren europäischen Städten wird es aber seit vielen Jahren erfolgreich eingesetzt.

Die Stadt Bern hat den HEV Bern und Umgebung bereits frühzeitig über dieses neue Abfuhrsystem orientiert. Wir orten insbesondere bei der Containerpflicht gewisse Probleme, sofern die Platzverhältnisse das Aufstellen von Containern nicht erlauben. Wie plant die Stadt damit umzugehen? Haben Sie genügend Ressourcen, um die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zu unterstützen?

CJ: Wir sind daran interessiert, überall eine für alle Beteiligten funktionierende Lösung zu finden. So stellen wir bei Bedarf mehr oder grössere Container zur Verfügung, sollte die Anzahl oder Grösse bei der Auslieferung nicht passen. Ist ein Standplatz auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, bieten wir eine Lösung auf öffentlichem Grund an. Dafür wird im Gegenzug die Entrichtung einer Ersatzabgabe fällig. Für die Einführung des neuen Systems werden wir befristet zusätzliches Personal einstellen, um vor allem die Umsetzung der Containerpflicht ausreichend begleiten zu können. Weiter wird es eine Hotline geben, die die wichtigsten Fragen beantworten kann.

Wohin können sich die Hauseigentümer bei diesbezüglichen Fragen und Problemen wenden?

CJ: An die Hotline. Sollte die Frage dort nicht direkt beantwortet oder das Problem gelöst werden können, leitet diese das Anliegen an die richtige Stelle weiter.

Können Sie uns Ihren Fahrplan für die Einführung verraten? Mit welchem Quartier wollen Sie beginnen? Ist vorab ein Versuch in einer Pilotstrasse geplant? Was geschieht in der platzgeplagten Innenstadt?

MK: Das Farbsack-Trennsystem wurde mit dem Pilotversuch zwischen September 2018 und August 2019 ausführlich getestet. Dieser hat gezeigt, dass das System funktioniert und brachte wichtige Erkenntnisse für die definitive Einführung. Nun sind wir bereit. Das neue System wird in den nächsten fünf Jahren

schrittweise in den Stadtteilen eingeführt, beginnend Mitte 2022 im Mattenhof-Weissenbühl. In der Innenstadt bleibt das Entsorgungssystem aufgrund der engen Platzverhältnisse vorerst unverändert.

Ist durch die Einführung dieses neuen Abfuhrsystems mit höheren Abfallgebühren zu rechnen?

MK: Nein, es ist keine Erhöhung der Abfallgebühren geplant. Unsere Zahlen zeigen, dass das neue System nach der Einführungsphase kostenneutral betrieben werden kann.

Im Zusammenhang mit der Container-Aufstellung ist die Rede von einer Ersatzabgabe, welche bei denjenigen Hauseigentümern erhoben werden soll, welche aufgrund von Platzproblemen ihren Container nicht auf eigenem, sondern lediglich auf öffentlichem Terrain aufstellen können. Was darf man sich darunter vorstellen? Wie wird diese Ersatzabgabe bemessen?

Können Sie uns bereits einen durchschnittlichen Preis nennen? Sind auch Ausnahmeregelungen geplant?

CJ: Die Ersatzabgabe wird aufgrund der Bruttogeschossfläche berechnet, wie dies auch bei der Kehrichtgrundgebühr geschieht. Mit den geplanten 35 Rappen pro Quadratmeter macht das zum Beispiel für eine Wohnung mit 80 Quadratmetern 28 Franken pro Jahr. Es sind keine Ausnahmeregelungen geplant.

Bei zentralen Sammelplätzen, welche aufgrund des Container-Platzmangels eingerichtet und entsprechend frequentiert werden müssen, ist der Kehricht über teilweise längere Strecken zu tragen. Dies kann insbesondere für ältere und/oder physisch beeinträchtigte Personen mühsam sein. Wie planen Sie, diese Problematik zu lösen?

CJ: Nur für etwa jeden achten Haushalt braucht es eine Lösung auf öffentlichem Grund. In solchen Fällen gilt die Auflage, dass die Lösung maximal 200 Meter von der betroffenen Liegenschaft entfernt sein darf – gemäss unserer Berechnungen wird in rund zwei Dritteln der betroffenen Fälle die Distanz unter 50 Metern liegen. Wichtig scheint mir auch Folgendes: Wer selber einkaufen kann, legt naturgemäss mehr als 200 Meter zurück und kann deshalb in aller Regel auch selber entsorgen. Dies gilt insbesondere auch für ältere Personen, bei denen die Abfallmengen normalerweise eher klein sind, im Normalfall werden 17-Liter-Säcke verwendet. Und wer für den Einkauf Unterstützung benötigt, erhält diese sicher auch für die Entsorgung.

Zugegebenermassen sind die jeweils an den Abfuhrtagen draussen stehenden blauen Kehrichtsäcke nicht unbedingt eine ästhetische Zierde für die Stadt Bern. Dies sind jedoch lediglich temporäre Erscheinungen, denn wenn die Abfuhr durch ist, sind sie weg. Die Container hingegen werden jahrein, jahraus herumstehen und können bereits aufgrund ihrer schieren Grösse nicht immer diskret platziert sein. Zudem findet an Abfuhrtagen mindestens eine Verdoppelung wenn nicht gar Verdreifachung der Containerzahl gegenüber den

heute herumstehenden Grüncontainern statt. Was meinen Sie zu diesem Aspekt der Beeinträchtigung des Strassenbildes?

MK: Dass es gewisse Bedenken zum Strassenbild gibt, kann ich nachvollziehen. Es wird tatsächlich Veränderungen geben. Aber wie Sie sagen: Das heutige System ist für ein gepflegtes Strassenbild alles andere als ideal, man denke nur an die herumliegenden, aufgerissenen Kehrichtsäcke, die für viele Leute ein konstantes Ärgernis sind. Wie oft gibt es kein Schwarz und Weiss, und es müssen verschiedene Aspekte abgewogen werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Farbsack-Trennsystem die Vorteile, wie der bessere Nutzen für die Bevölkerung und der Gesundheitsschutz für die Mitarbeitenden der Abfallentsorgung, klar überwiegen.

Nebst den ästhetischen Immissionen können Geruchsbelästigungen hinzukommen. Was meinen Sie dazu?

CJ: Die wöchentliche Abholung von Kehricht funktioniert in vielen Orten in der Schweiz problemlos, auch im Pilotprojekt in Bern hat das gut funktioniert.

Wie und inwieweit plant die Stadt Bern, mit der Einführung und dem Betrieb des neuen Abfuhrsystems mit Containerpflicht seine Bewohnerinnen und Bewohner – seien es Hauseigentümer oder seien es Mieter – zu unterstützen?

CJ: Wir wollen helfen, wo es nötig und möglich ist. Uns ist bewusst, dass das System nur dann erfolgreich ist, wenn wir alle mitnehmen können. Es wird die erwähnte Hotline geben, aber wir wollen auch frühzeitig aktiv auf die Bevölkerung zugehen und ihr das neue System vorstellen und erklären. Wenn das Farbsack-Trennsystem in der Volksabstimmung bestätigt wird, werden wir dieses Vorhaben konkretisieren. Dazu werden wir gerne auch mit dem HEV Bern zusammenarbeiten, welcher die Bedürfnisse seiner Mitglieder gut kennt. •

Die Haltung unseres Verbandes können Sie dem Artikel unseres Präsidenten, Dr. Adrian Haas, auf der folgenden Seite entnehmen.

Marieke Kruit

ist seit 2021 Gemeinderätin und Direktorin für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün. Die ausgebildete Psychologin und Psychotherapeutin ist Mitglied der SP.



Christian Jordi

ist seit 2019 Leiter von Entsorgung+ Recycling Bern, das neben der Kehrichtabfuhr auch die Sammelstellen und Entsorgungshöfe betreibt.



Die Haltung des HEV zur Einführung der Containerpflicht und dem freiwilligen Farbsack-Trennsystem in der Stadt Bern

Die Stadt Bern verfügt heute zwar über ein gut funktionierendes Abfallentsorgungssystem, doch ist es nach Auffassung der Behörden in verschiedener Hinsicht nicht mehr zeitgemäss: Das tägliche Heben von Kehrriechsäcken und Papierbündeln führt bei den Mitarbeitenden der städtischen Entsorgungsdienste zu körperlichen Schäden, die Sammelstellen für Separatabfälle sind trotz häufiger Leerungen oft überfüllt, und schliesslich können Kehrriech und Separatabfälle heute nur zu eingeschränkten Zeiten entsorgt werden. Nicht zuletzt werden die lose an der Strasse bereitgestellten Gebührensäcke oft von Wildtieren aufgerissen.

Die Stadt Bern hat daher ein Farbsack-Trennsystem entwickelt, welches als freiwilliges System neben dem herkömmlichen Entsorgungssystem eingeführt und betrieben werden soll (siehe dazu auch www.farbsack.ch). Kernelement ist die Umstellung der Wertstoffsammlung vom Bring- auf das Holprinzip: Die Einwohnerinnen und Einwohner trennen ihre Wertstoffe zuhause in verschiedenen farbigen Säcken und werfen diese zu einer beliebigen Zeit in einen Container vor ihrem Haus. Die Farbsack-Container werden von den Sammeldiensten von ERB geleert. Folgende Wertstoffe können zuhause in Farbsäcken gesammelt werden: Gemischte Kunststoffe (gelber Sack), PET-Getränkeflaschen (roter Sack), Büchsen, Alu, Kleinmetall (hellgrauer Sack), Mischglas (violetter Sack). Papier/Karton kann ungebündelt in den Farbsack-Container geworfen werden. Der Hauskehrriech wird unverändert im blauen Sack gesammelt, aber – und das ist für viele Liegenschaften neu – in einem separaten Container vor dem Haus bereitgestellt.

Für die Hauseigentümer ist vor allem von Bedeutung, dass mit dem neuen Abfallsammelsystem auch eine Containerpflicht für alle Siedlungsabfälle eingeführt wird. Die zwei notwendigen Container stellt die Stadt zwar gratis zur Verfügung – diese müssen jedoch auf privatem Grund aufgestellt werden. Wo dies nicht möglich ist und auch der Nachbar nicht aushelfen kann, bietet die Stadt gegen eine Ersatzabgabe eine Lösung auf öffentlichem Grund an.

Die Haltung des HEV

Der HEV Bern und Umgebung hat sich mit dem vorgeschlagenen System vertieft auseinandergesetzt und mit den Behörden Gespräche vor allem im Hinblick auf die geplante Umsetzung der Containerpflicht geführt (über ein Mitmachen bei den farbigen Säcken soll jeder selber entscheiden). Im nebenstehenden Interview lassen wir für unsere Mitglieder die entsprechenden kritischen HEV-Fragen nochmals beantworten. Wie Sie sehen, haben die Behörden uns und unseren Mitgliedern umfassende und begleitende Hilfe bei der Umsetzung versprochen. Wir ge-

hen davon aus, dass sie Wort halten werden und können daher den Systemwechsel grundsätzlich unterstützen. Dies insbesondere auch deshalb, weil sich das Container-System in vielen Städten im In- und Ausland bewährt hat und zudem auch Vorteile für die Hauseigentümer und Mieter bringt.

Der HEV plant übrigens, im kommenden Frühjahr eine Veranstaltung zum Thema durchzuführen, welche weitere Informationen vermittelt und auch die Beantwortung von Fragen im Hinblick auf die schrittweise Einführung ab Mitte 2022 ermöglicht. •

Adrian Haas
Präsident HEV Bern und Umgebung



Spenglertechnik für Steil- und Flachdächer Reparaturen / Unterhalt



Jost Spenglerei AG

Mattenhofstrasse 33, 3007 Bern
Telefon 031 381 70 35
www.jostspenglertechnik.ch

Badewannentüren Variodoor

Lieferung & Montage ganze Schweiz

ab Fr. 2700.00 (exkl. MwSt., inkl. Montage)



Magicbad Schenker Luzern
079/ 642 86 72
www.magicbad-schenker.ch
info@magicbad-schenker.ch

Die «Baustellen» von Köniz

Köniz hat am 26. September die Exekutive sowie das Parlament gewählt. Alle bisherigen Gemeinderäte sowie die Gemeindepräsidentin Annemarie Berlinger wurden in ihrem Amt bestätigt. Im 40-köpfigen Parlament hingegen kam es zu Sitzverschiebungen. Die Grünen und die Grünliberalen konnten je zwei Sitze gewinnen und sind nun mit je sechs Sitzen im neuen Parlament vertreten. Hingegen musste die SVP sowie die Mitte je einen Verlust hinnehmen. Die bürgerlichen Parteien SVP und FDP besetzen somit noch 12 Sitze, während die linken Parteien SP und Grüne neu auf deren 18 kommen. Wie bisher besetzen die Mitte-Parteien 10 Sitze.

Bei der anstehenden Abstimmung im November wird sich nun zeigen, ob die Bürger von Köniz diese linke Linie unterstützen. Allen voran stimmt das Volk über die sehr umstrittene Steuererhöhung ab, welche bisher immer abgelehnt wurde.

Zudem gilt es u. a. über die seit Jahren mit viel Emotionen geführten Diskussionen über die Umgestaltung des «Rappentöri-Areals» abzustimmen. Das Zentrum von Köniz verändert sich – der Bläuacker ist im Bau, das Rappentöri in der Planung einen Schritt weiter.

Ich habe die Herren Gemeinderäte Christian Burren (SVP) und Hans-Peter Kohler (FDP) über die vergangenen Wahlen sowie über ihre Zukunftsaussichten befragt und danke ihnen für ihre offene Stellungnahme.

Welche Rückschlüsse zieht ihr aus den Wahlen vom 26. September?

Christian Burren (CB): Vorab möchte ich mich bei allen bedanken, die mir mit ihrer Stimme ihr Vertrauen für weitere 4 Jahre ausgesprochen haben und damit zu meiner Wiederwahl beigetragen haben. Die Wahlen haben leider die SVP geschwächt und die Grünen und die GLP gestärkt. Das rot-grüne Lager verfügt somit im Parlament zusammen mit der GLP, mit zusammen 24 Stimmen, über eine absolute Mehrheit. Grüne Anliegen werden in Zukunft wohl noch mehr, ungeachtet der finanziellen Konsequenzen, beschlossen.

Grössere Sparmassnahmen und Ausgabenverzicht werden so sicher nicht mehr möglich sein.

Hans-Peter Kohler (HPK): Meine Arbeit in der laufenden Legislatur wurde offenbar geschätzt, da ich mit einem sehr guten Resultat wiedergewählt wurde. Dafür bedanke ich mich bei der Könizer Bevölkerung. Eine klar bürgerlich-liberale Politik hat somit auch weiterhin Platz, trotz der rot-grünen Mehrheit. Die FDP konnte zudem alle ihre Sitze im Parlament verteidigen. Gesamthaft kam es leider zu einem weiteren nicht ganz unerwarteten links-grünen Rutsch auf Kosten von Teilen der Mitte und der SVP, analog zu anderen städtischen Gemeinden. Umso mehr sind die verbleibenden bürgerlichen Stimmen in der Exekutive und Legislative auch in der neuen Legislatur gefragt, um den ständigen Forderungen nach Mehrausgaben von links-grüner Seite entgegenzuhalten.

Welches sind eure Ziele für die kommende Legislatur?

CB: Ich werde mich dafür einsetzen, dass Köniz nicht planlos weiterwächst, sondern das Wachstum an gut erschlossenen Lagen stattfindet. Mit dem unvermehrten Gut Boden muss sparsam umgegangen werden. Kein Wachstum um jeden Preis. Der Verkehr muss für alle Teilnehmer flüssig gehalten werden. Attraktiver Wohnraum soll an zentraler Lage nicht nur für Familien bereitgestellt werden, sondern auch für Gutverdienende in der zweiten Lebenshälfte.

Überholte Verwaltungsprozesse sind den heutigen Anforderungen anzupassen und schlanker zu gestalten. Die Verwaltungsorganisation muss überprüft werden.

Die Finanzen müssen endlich ins Gleichgewicht gebracht werden.

HPK: Eine restriktive Finanzpolitik, eine Wirtschaftsförderung, welche den Namen verdient, und eine Verwaltungsreform sind für mich zentrale Elemente in der neuen Legislatur. Ich wehre mich zudem weiterhin gegen den Ausbau des gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbaus, da es ausserhalb des Zentrums noch genügend günstige Wohnungen gibt. Das Bereitstellen von preisgünstigen Wohnungen im Zentrum von Köniz sehe ich nicht als Gemeindeaufgabe, im Gegenteil! Ich setze die Steuergelder lieber für neuen Schulraum ein. Ich wünsche mir viel lieber mehr Wohnungen im Hochpreissegment, um vermehrt steuerstarke Personen nach Köniz zu locken. Die Planung des Schulraumes bleibt ebenfalls eine grosse Herausforderung für die Gemeinde. Jede neue Arealentwicklung führt automatisch zu neuem Schulraum. Wie rasch Köniz weiterwachsen soll, ist eine weitere wichtige Frage und zugleich Herausforderung für die Könizer Exekutive.

Wie ist eure Meinung zur geplanten Steuererhöhung, die am 28. November vors Volk kommt?

CB: Ich stehe nach wie vor zur vom Gemeinderat vorgeschlagenen Erhöhung der Einkommenssteuer. Nur damit gelingt es, dass die heutige Generation die von ihr in Anspruch genommenen Leistungen bezahlt und die Kosten dafür nicht weiter in Form von steigenden Schulden den nachfolgenden Generationen überlässt. Wer bestellt, soll auch bezahlen! Gerade in den letzten 10 bis 15 Jahren neu geschaffene Angebote, wie zum Beispiel die Tagesschulen/Ganztageschulen (+1,4 Mio.), der Lehrplan 21 (+2 Mio.), die Erhöhung der Primarlehrerbesoldungen (+1,4 Mio.) oder die neuen Unterrichtsformen, wie Basisstufen oder Mehrjahrgangsklassen, welche zu weniger Schülern pro Klasse und somit zu mehr Klassen und zusätzlichem Raumbedarf (+3 Mio.) führen, sind Angebote, die in etwa zu jährlichen Mehrkosten in der Höhe des strukturellen Defizits (7–8 Mio.) der Gemeinderechnung führen. Diese Kosten haben nichts mit dem Bevölkerungswachstum oder ineffizienter Verwaltung zu tun, sondern sind den veränderten Ansprüchen der heutigen Gesellschaft geschuldet. Zusätzliche Leistungen haben eben ihren Preis und sind nicht zum selben Steuersatz zu haben. Lieber die Einkommenssteuer erhöhen, als einseitig zu Lasten der Liegenschaftsbesitzer die Liegenschaftssteuer erhöhen!

Auch nach einer Steuererhöhung sind konsequent neue Ausgaben zu vermeiden, wenn sie aus der Erfolgsrechnung finanziert werden müssten.

HPK: Eine Steuererhöhung würde Tür und Tore öffnen, damit die links-grüne Seite noch mehr Geld ausgeben würde. Die letzten Jahre haben klar aufgezeigt, dass die meisten kostenrelevanten Vorstösse aus den Reihen der SP, Grünen und GLP eingereicht wurden. Kosten entstehen schon alleine durch die Bearbeitung dieser Vorstösse. Die meisten parlamentarischen Forderungen führen inhaltlich zu massiven Mehrausgaben im freiwilligen Bereich der Gemeinde. Auch hat der Gemeinderat seine Hausaufgaben noch nicht erledigt. Ich verweise auf meine Ziele in der nächsten Legislatur. Das Könizer Volk hat vor knapp 2 Jahren mit 61 % deutlich NEIN zu einer Steuererhöhung gesagt. Ich denke, das wird im kommenden November ähnlich aussehen.

Wo kann/soll eurer Meinung nach gespart werden?

CB: Verwaltungsprozesse sollen vereinfacht werden, was aber erst mittelfristig zu Einsparungen führen wird. Um die Könizer Finanzen mit Sparen ins Lot zu bringen, müssten viele beliebte Leistungen, zum Beispiel im Bildungs- und Betreuungsbereich, ersatzlos gestrichen werden. Dies ist nicht opportun und würde auch niemals eine politische Mehrheit finden. Somit ist klar, dass die Finanzprobleme auch mit weiteren Sparrunden nicht verschwinden werden.

HPK: Eine schlankere und dadurch effizientere Verwaltung ist dringend umzusetzen. Ich spreche also auch von nichtfreiwilligen Leistungen der Gemeinde. Ich erkenne im Alltag Doppelspurigkeiten und nicht gerade schlanke Prozesse. Eine Verwaltungsstruktureform muss deshalb rasch angegangen werden. Das Parlament muss sich viel stärker bewusst sein, dass viele seiner Vorstösse enorme Kostenfolgen auslösen. Ich erwarte in diesem Punkt eine breitere politische Diskussion zwischen Legislative und Exekutive. Im Weiteren muss die Priorisierung von Projekten und Arealentwicklungen fortgesetzt werden. Ich bin durchaus bereit, auch etwas von unserem «Tafelsilber» zu verkaufen, um kurzfristig die Kasse zu verbessern, bis wir die mittelfristigen Sparbemühungen umgesetzt haben. Eine nochmalige Aufgabenüberprüfung im freiwilligen Bereich sehe ich ebenfalls als angezeigt.

Wie steht ihr zur Gründung von «Grün Köniz»?

Kann hier wirklich gespart werden und welche Folgen hat dies für das einheimische Gewerbe?

CB: Die zuständige Direktion von Gemeinderat Pestalozzi hat den Auftrag, die vorgelegten Zahlen zusammen mit den betroffenen Gartenbaufirmen noch einmal zu vergleichen. Und sollten sich die Zahlen verändern, bin ich klar der Meinung, dass der Gemeinderat seinen Entscheid korrigieren muss. Das einheimische Gewerbe darf nicht mit ungleichen Ellen benachteiligt werden. Ich bin gespannt auf die Ergebnisse. Grün Köniz ist also noch nicht gegründet.

HPK: Eine Eingliederung wäre klar der falsche Weg und schädigt die KMUs. Ich kann nicht nachvollziehen, wie eine Gemeindeverwaltung kostengünstiger arbeiten könnte, indem sie hierfür selber Personal anstellt und erst noch umfangreiche Investitionen tätigen muss! Krankheitsausfälle beim Personal



«Rossstall» Schloss Köniz

müsste die Gemeinde z.B. selbst tragen, nicht jedoch bei einem externen Auftrag an ein KMU. Die Folgen wären für beide Seiten nur negativ. Von meiner Seite ein klares NEIN.

Wie soll sich eurer Meinung nach Köniz in den nächsten 4 Jahren entwickeln? Welche Schwerpunkte sind euch wichtig?

CB: Das Bevölkerungswachstum soll, soweit möglich, kontrolliert an den gewünschten Standorten erfolgen. Attraktive Steuerzahler sollen aktiv geworben werden. Sowohl Gewerbetreibende wie Privatpersonen. Weitere Aufgaben, die nicht mit eigenen Mitteln finanziert werden können, sind konsequent abzulehnen.

Das finanzielle Ungleichgewicht muss korrigiert werden, und die Schuldenwirtschaft der vergangenen Jahre ist endlich zu beenden. Nur so kann Köniz langfristig attraktiv bleiben und hat den nötigen Spielraum, um zu gestalten. Gelingt uns das nicht, wird die Entwicklung unserer Gemeinde in Zukunft mehrheitlich durch äussere Einflüsse bestimmt, und somit würde sich die Frage, wie sich Köniz entwickeln soll, erübrigen. Es würde einfach irgendwie passieren. Dies gilt es in erster Linie zu verhindern, bevor wir Luftschlösser bauen, wie wir unsere Gemeinde gerne entwickeln würden.

HPK: Das Wachstum muss nicht zwingend so rasch weitergehen wie in den vergangenen Jahren. Die Bevölkerung wird weiterhin eine attraktive Gemeinde vorfinden, auch wenn gewisse Priorisierungen in der Realisierung aufgrund des Kostendrucks sichtbar sein werden. Die Wirtschaftsförderung muss nun endlich durch die Gemeinde aktiv angepackt werden. Der Wegzug der Swisscom mit den entsprechenden hohen Steuerverlusten wird lange spürbar sein, dem ist entgegenzuwirken. Der Wohnungsbau soll sich vermehrt wieder nach dem Markt richten und nicht nach den linken Forderungen aus dem Könizer Parlament. Ein weiterer Schwerpunkt wird natürlich die restriktive Finanzpolitik bleiben. •



Theres Bieri-Mössinger
Vorstand HEV Bern und Umgebung

Marktinformationen

Boiler revidieren – aber richtig!



Die Revision Ihres Boilers alle 3–5 Jahre hilft, Energie zu sparen und verlängert die Lebensdauer des Gerätes. Durch das Entkalken der Heizstäbe, Ersatz der verbrauchten Magnesium-Anode und spröden Dichtung wird die Funktion garantiert. Mit einem sauberen Boiler ohne Kalk und Rost sowie der richtigen Temperatureinstellung werden Krankheitserreger verhindert.

Stucki Walter AG, Bern
Kanalreinigungen und Boilerrevisionen
Tel. 031 938 01 01
info@walterstucki.ch, www.walterstucki.ch

Neue Reinigungsprodukte für Ihr Eigenheim



SPEZIAL-Entkalker und -Reiniger

Wir empfehlen uns für hochwertige, professionelle Reinigungsprodukte wie Spezial-WC-Entkalker, Spezial-Entkalker-Gel, Spezial-WC-Reiniger, Spezial-Spülkasten-Reiniger, Spezial-Fugenreiniger. Äusserst effektiv!

Toilettenverschluss-Ballon

Zum Verschluss vom Toilettenabfluss und als ideales Hilfsmittel bei der Reinigung und Entkalkung von Toiletten.



M. Scherrer AG
CH-9524 Zuzwil SG
Telefon +41 (0)71 944 42 42
www.abwasserstopfen.ch

TRÄUMEN > FREGO.SWISS | 0800 99 00 77 > STAUNEN



 **Frego**
SINCE 1947 SWISS MADE

SONNEN- WETTER- SICHTSCHUTZ

Verfehlte Teilrevision der Bauordnung

Abstimmung vom 28.11.2021 in der Stadt Bern

Am 28. November 2021 stimmen wir in der Stadt Bern über zwei Teilrevisionen der Bauordnung ab: Einerseits über die erleichterte Bewilligung von zonenfremden Zwischennutzungen und andererseits über die Nutzung und Gestaltung der Laubengeschosse.

Ende August hat der Stadtrat zwei Teilrevisionen der Bauordnung zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet. Inhaltlich geht es dabei einerseits um die erleichterte Bewilligung von zonenfremden Zwischennutzungen in der ganzen Stadt Bern und andererseits um die Nutzung und Gestaltung der Laubengeschosse in der Altstadt. Die längst fällige Überarbeitung zur effizienteren und benutzerfreundlichen Handhabung der städtischen Bauverfahren für die Einwohnerinnen und Einwohner wurde dabei einmal mehr auf den Sankt-Nimmerleinstag verschoben. Stattdessen schreitet der Gemeinderat weiter voran, unnötige Vorstösse der rot-grünen Stadtratsmehrheit umzusetzen.

Zur Erleichterung von zonenfremden Zwischennutzungen

Nach dem Willen des Gemeinderates soll nun ein neuer Artikel 27a über die zonenfremde Zwischennutzung in die Bauordnung eingefügt werden. Dieser sieht vor, dass Nutzungen, die den Zonenvorschriften der Bauordnung widersprechen, innerhalb der Bauzonen trotzdem als zonenkonform gelten können, wenn sie auf fünf Jahre mit Verlängerungsoption auf acht Jahre befristet sind. Unter bestimmten Voraussetzungen kann diese Frist von der Baubewilligungsbehörde sogar bis auf *zehn Jahre* verlängert werden, eine doch sehr abenteuerliche Zeitspanne, die mit einer Zwischennutzung schlicht nichts mehr zu tun hat.

Auch wenn wir alle grundsätzlich erleichterte Bewilligungsverfahren begrüssen würden, so ist es doch aus der Sicht des HEV stossend, dass man dank solcher Vorschriften Anwohnern zonenfremde Nutzungen einfach so vor die Nase setzen kann, ohne dass das schutzwürdige Interesse aller Beteiligten mitberücksichtigt werden muss. Den Betroffenen wird durch die beabsichtigte Norm nämlich die Möglichkeit genommen, bei diesen Um- oder Zwischennutzungen mitzureden oder gar Vorbehalte anzubringen. Zwar wird das Recht der Einsprache grundsätzlich nicht beschnitten, jedoch werden die möglichen Einsprachegründe mit dem neuen Artikel in der Bauordnung erheblich reduziert. Will demgegenüber ein Hauseigentümer eine zonenfremde Nutzung realisieren, muss dieser nach wie vor die strengen Anforderungen der Ausnahmegewilligung nach Art. 26 Baugesetz erfüllen oder zumindest versuchen, eine langwierige Änderung des Zonenplans anzustossen. Der Grundsatz der Gleichbehandlung wird einmal mehr missachtet. Die lebendige Pop-up-Szene der Stadt Bern beweist eigentlich, dass die bestehende Bauordnung in diesem Bereich genügend Spielraum für Zwischennutzungen lässt. Effizienzsteigernde Massnahmen in der Organisationsstruktur der Baubewilligungsbehörde wären weitaus zielführender als ein Blankocheck für den Gemeinderat.

Zur Lex «Vermögenszentrum» in der Unteren Altstadt

Die zweite Teilrevision setzt sich sodann mit der vordergründigen Attraktivitätssteigerung der Unteren Altstadt auseinander. Auslöser der vorgeschlagenen Änderungen war ein Vorstoss im Berner Stadtrat, welcher sich gegen den kaum belebten Schau-raum des Vermögenszentrums in der Kramgasse richtete. Auch wenn das Vermögenszentrum mittlerweile ausgezogen ist und sich auch seither kein neuerlicher Handlungsbedarf manifestiert hat, wird nun der Bevölkerung eine neue Bestimmung zur Abstimmung vorgelegt. Artikel 80 Bauordnung soll dahingehend ergänzt werden, dass in den an die Lauben angrenzenden Räumen nur noch «publikumsorientierte Nutzungen» zulässig sind. Ein Begriff, der so schwammig ist, dass gleichzeitig alles oder nichts darunterfallen kann. Der Artikel 85 Bauordnung soll zudem dahingehend erweitert werden, dass «in den Lauben durchgehende, fensterlose Mauerflächen unzulässig sind und Schaufensterflächen durchsichtig gestaltet werden müssen». Ein alter Zopf, welchen man im Jahr 2006 im Wandel für mehr Freiheiten des Gewerbes endlich abgeschnitten hat, soll nun wiedereingeführt werden.

Die zwei Vorlagen sind nach Auffassung des HEV nicht nur unnötig, sondern verfehlen vielmehr ihr eigentliches Ziel und gefährden so einmal mehr die Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit. Gegen beide Teilrevisionen hat der Hauseigentümerverband Bern und Umgebung gemeinsam mit einzelnen Hauseigentümern deshalb schon im Vorfeld Einsprache erhoben. Beide Verfahren sind hängig.

Die Abstimmungen über die zwei Teilrevisionen der Bauordnung finden am 28. November 2021 statt.

Der HEV empfiehlt die zwei Vorlagen abzulehnen. •



Simone Richner

Vorstand HEV Bern und Umgebung
Stadträtin FDP.Die Liberalen Stadt Bern



Erfolgreich bewirtschaften

Wir **optimieren die Rendite** Ihrer Liegenschaft, sorgen für den **nachhaltigen Werterhalt** und entlasten Sie kompetent von allen administrativen Aufgaben in der Mieterbetreuung. Wir freuen uns auf Sie.

Telefon 031 954 12 12, info@zollinger.ch, www.zollinger.ch



Küchen | Schreinerei | Schränke | Innenausbau

bühler ag
So individuell wie Ihr Lebensstil

Bühler Küchen AG
Galgenfeldweg 3-5, 3006 Bern
031 340 90 90
info@buehler-kuechen.ch
buehler-kuechen.ch

ROHRMAX
Lüftungsreinigung
0848 852 856

Alles hygienisch
...in Ihrer Lüftungsanlage?

Verschaffen Sie sich Gewissheit. RohrMax kontrolliert kostenlos Ihre Lüftung: Rohre + Geräte. Verschmutzt oder alles in Ordnung?

Kostenlose Kontrolle! Lüftung

rohrmax.ch info@rohrmax.ch

Bernasconi.ch
Boden Decke Wände

MALEN
GIPSEN
BODENBELÄGE
TAPEZIEREN
DECKEN
PLATTEN

Bern | 031 382 44 00
bern@bernasconi.ch

P+H
P+H PARQUET+
HOLZBAU AG BERN

Freiburgstrasse 384
CH-3018 Bern
Tel: +41 (0)31 385 28 28
Fax: +41 (0)31 385 28 29
E-Mail: info@phbe.ch
Web: www.phbe.ch

FENSTER, SCHREINEREI,
ZIMMEREI, PARKETT UND
BODENBELÄGE

aerni elektro
wir sind auf Draht

Weissensteinstrasse 33
3008 Bern

T 031 371 30 31
F 031 371 33 97
info@aernielektro.ch
www.aernielektro.ch

SANITÄR HEIZUNG LÜFTUNG REPARATUREN
ALTERNATIVENERGIEN SOLAR 24-H-SERVICE

Ulrich Pulver AG
Gartenstadtstrasse 4, 3098 Köniz
Tel. 031/380 86 86 / Fax 031/380 86 87

info@pulver-haustechnik.ch
www.pulver-haustechnik.ch

BAUR Insektenschutz AG

Insektenschutzsysteme nach Mass –
und ungewollte Gäste
bleiben draussen.

CH-3628 Uttigen
Telefon 033 345 07 77
www.baur-uttigen.ch

Netze defekt?
Durch uns installierten
Insektenschutz jetzt
reparieren lassen!

Jost Bedachungen

Steildächer
Flachdächer
Isolationen
Fassaden
Reparaturen

3173 Oberwangen
Telefon 031 981 02 30
info@jost-bedachungen.ch

Wahlen in Wohlen am 28. November

Unsere Mitglieder kandidieren ...



... für den Gemeinderat

Liste Nr. 3 FDP.Die Liberalen

304	Lauterburg Bernhard	1977	Rechtsanwalt, Innerberg
-----	---------------------	------	-------------------------

Liste Nr. 5 SVP Schweizerische Volkspartei

501	Remund Andreas	1979	Landwirt/Ing. Agronom FH, Wohlen (bisher)
503	Schärer Wolfgang	1962	dipl. Steuerexperte / Treuhänder, Wohlen

Liste Nr. 6 Grünliberale Wohlen

602	Grüniger Manuela	1974	Juristin, Hinterkappelen
-----	------------------	------	--------------------------

Liste Nr. 7 Evangelische Volkspartei EVP

702	Nachbur Jürg	1968	Projektleiter/Bauingenieur HTL, Hinterkappelen
-----	--------------	------	--

... für die GEPK Geschäfts- und Ergebnisprüfungskommission

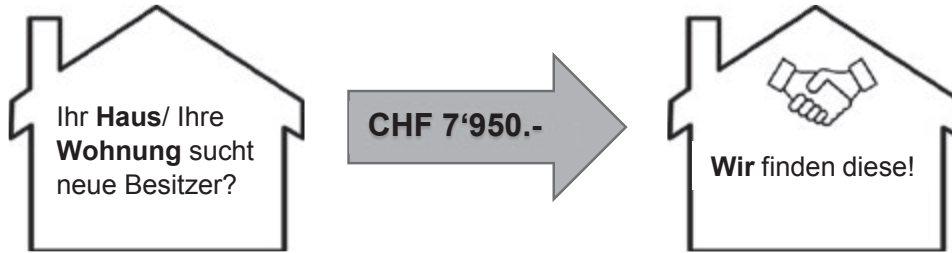
Liste Nr. 5 SVP Schweizerische Volkspartei

501	Schärer Wolfgang	1962	dipl. Steuerexperte, Wohlen
502	Spycher Hans Peter	1964	Meisterlandwirt, Innerberg

Unsere Mitglieder verdienen Ihr Vertrauen!



Ihre Immobilie pauschal für **CHF 7'950.-** engagiert und professionell für Sie verkauft!
Raum BE - FR - SO. Wir sind Verkaufsprofis mit viel Immobilien-Erfahrung.



Ihre Immobilie bestens verkauft – einfach und unkompliziert!

InnoVista GmbH – Murten: 079 614 75 70 – innovista@bluewin.ch – www.immobylinnovista.ch



KERAPAL
Wand und Bodenbeläge

Ey 3 • 3063 Ittigen

031 - 922 16 12

031 - 922 09 66 Fax

info@kerapal.ch

www.kerapal.ch



D&G AG

Elektro- und Telefoninstallationen
Freiburgstrasse 490, 3018 Bern

Tel. 031 981 50 00

Fax 031 981 50 01

info@dg-elektro.ch

www.dg-elektro.ch



**MALEREI
GIPSEREI**

Daniel Arn
Balmholzweg 11
031 842 08 42

dipl. Malermeister
3145 Niederscherli
www.arn-malerei.ch

**der kundenfreundliche Malerbetrieb
aus der Region**

Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.
Insektenschutzgitter nach Mass.

Sie haben die freie Wahl.
Und wir die passende Lösung.



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch

G & H
**Insekten
Schutzgitter**



**Sämtliche Dachdeckerarbeiten
und Fassadenbauten**

- Steildach
- Flachdach
- Dachfenster
- Isolationen
- Umbauten
- Neubauten
- Unterhalt
- Reparaturen

Muhlenstrasse 347, 3098 Schliern b. Köniz
Tel. 031 802 07 64
info@egger-neuenschwander.ch

Hilfe im Alter

Fisa Verwaltungen AG

Hilfe an ältere Leute bei Zahlungen,
Administration, Problemen mit
Mietern oder Liegenschaften,
Steuererklärung etc.

**Erna Aeberhard, Notar,
Holligenstrasse 5, 3008 Bern,
031 312 04 71**

Alles im grünen Bereich.

haas

Bern 031 371 61 61
Bremgarten 031 301 72 72
www.haas-gartenbau.ch



as immobilien
stark in Liegenschaften

VERMIETEN | VERWALTEN | VERKAUFEN

**SEIT ÜBER 20 JAHREN UND DAS
JEDEN TAG MIT VIEL HERZBLUT.**



as immobilien ag
Bern | Mühleberg | Murten

info@as-immo.ch
031 752 05 55



alaCasa.ch
Experten für Wohnungsumbau

as-immo.ch

Brauche ich eine Baubewilligung?



Es mag erstaunen, aber Bauen ist in der Schweiz grundsätzlich verboten. Will man es doch tun, braucht es eine entsprechende Bewilligung. Dabei sieht man sich einer ganzen Flut von Bestimmungen gegenüber. Doch sind sämtliche Bauvorhaben bewilligungspflichtig?

Die Antwort lautet: Nein. Aber die Bauvorhaben, die keine Baubewilligung erfordern, sind in ihrer Art und Anzahl überschaubar. Grundsätzlich sind in der Schweiz alle Bauten, die eine feste Verbindung mit dem Boden aufweisen, bewilligungspflichtig. Somit ist die Frage nach der Bewilligungspflicht eines Wintergartens oder des Anbaus eines Zimmers an der Aussenwand bereits beantwortet: Ohne ein bewilligtes Baugesuch dürfen diese nicht erstellt werden.

Kleinbauten: Unterschiedliche Bewilligungspflicht je nach Kanton

Doch nicht alle Kleinstbauvorhaben erfordern eine Bewilligung: Während im Kanton Bern unbeheizte Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² und einer Höhe von maximal 2,50 Meter ohne Bewilligung errichtet werden dürfen, lässt dies der Kanton Zürich hingegen nur bis zu einer Fläche von 2,0 m² und einer Höhe von 1,5 m zu.

Unterschiedlich wird auch die Anbringung von Parabolantennen gehandhabt. Einige Kantone verzichten ganz auf eine Bewilligungspflicht, während im Kanton Bern Parabolspiegel nur bis zu einer Gesamtfläche von 0,8 m² und in der gleichen Farbe wie die Fassade bewilligungsfrei montiert werden dürfen.

Solaranlagen auf Dächern im Kanton Bern bewilligungsfrei

Interessant in diesem Zusammenhang: Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien (Solarzellen) dürfen im Kanton Bern an Gebäuden ohne Bewilligung erstellt werden, sofern sie den kantonalen Vorschriften entsprechen.

Auch dürfen im Kanton Bern unbeheizte Schwimmbassins im Freien bis zu einer Gesamtfläche von 15 m² bewilligungsfrei errichtet werden. Beheizte Schwimmbecken unterliegen hingegen ab 8 m³ Inhalt der Bewilligungspflicht.

Gebäudeinneres: Auf die Nutzung kommt es an

Im Hausinneren sind im Kanton Bern nur Bauvorhaben bewilligungspflichtig, welche mit einer Nutzungsänderung verbunden sind oder auf die Brandsicherheit eines Gebäudes Einfluss haben. Das Herausnehmen einer einfachen Trennwand oder der Einbau einer neuen Küche darf ohne Bewilligung ausgeführt werden, während der Einbau einer Wohnung in einem ehemaligen Gewerbebetrieb eine Bewilligung erfordert – immer vorausgesetzt, dass sich das betreffende Gebäude überhaupt in einer Bauzone befindet.

Dachfenster ab bestimmter Grösse bewilligungspflichtig

Bei der Aussenhülle eines Gebäudes gilt: Wird diese in derselben Art wie bestehend erneuert, ist keine Bewilligung notwendig. Entscheidet sich die Eigentümerschaft aber zum Beispiel, das Haus statt mit einer Holzfassade neu mit einer Aluminiumhülle zu verkleiden, oder das Haus in einer anderen Farbe zu streichen, ist meistens eine Bewilligung Voraussetzung. Auch Dachfenster dürfen im Kanton Bern nicht ohne Bewilligung eingebaut werden – allerdings nur, sofern die Anzahl von zwei mindestens 0,8 m² grossen Dachflächenfenstern je Hauptdachfläche überschritten wird.

Unterschiedliche Standorte – unterschiedliches Recht

Das Erfordernis einer Baubewilligung hängt auch stark vom Standort des entsprechenden Objekts ab. Während in einem Mehrfamilienblock in einer Überbauung Fenster ohne Weiteres ausgetauscht werden können, dürfen in einem denkmalgeschützten Gebäude die alten Butzenscheiben nicht einfach durch profane Kunststofffenster ersetzt werden.

Nachfragen bei der Gemeinde lohnt sich

Da sich die Frage, ob eine Baubewilligung erforderlich ist oder nicht, eher bei kleineren Bauvorhaben stellt (bei grösseren Bauvorhaben braucht es diese ohnehin), lohnt sich die vorgängige Abklärung bei Ihrer Gemeinde auf jeden Fall. Das örtliche Bauamt wird Sie auch informieren, ob eine allfällig notwendige Baubewilligung in einem sogenannt vereinfachten Verfahren ausgestellt werden kann, d.h. ob die Genehmigung ohne öffentliche Bekanntmachung und Auflegung erteilt werden kann. Dies ist zumeist dann möglich, wenn keine Nachbarschaftsinteressen tangiert sind (z. B. bei einem Innenausbau) oder wenn das notwendige schriftliche Einverständnis der betroffenen Nachbarn bereits vorliegt. •

Text: hausinfo, Peter Stöferle

Bild: iStock

hausinfo

Hausinfo ist ein neutraler Online-Ratgeber zu allen Themen rund ums Haus. www.hausinfo.ch

DÄCHER



PLANUNG, BERECHNUNG UND AUSFÜHRUNG WÄRMEGEDÄMMTER STEIL- UND FLACHDÄCHER

K. W. WEYERMANN AG

www.weyermannag.ch

Bottigenstrasse 114
3018 Bern

Telefon 031 992 14 16

«Brrr, die Kälte!!»

Wenn Sie Ihre Heizung ganz aufdrehen und trotzdem frösteln, dann muss sich nicht unbedingt eine Grippe ankündigen. Es können Ihre «vier Wände» sein, die Sie ungenügend vor den tiefen Aussentemperaturen schützen.

Mit den neuen Wärmedämmplatten mit Dampfsperre, gegen Schimmel, Lärm, Risse und Kälte, lösen wir dieses Problem schnell und sicher.

Rufen Sie uns doch einfach an.



Witschi AG 031 352 00 22 Malerarbeiten innen und aussen

Bürglenstrasse 66, 3006 Bern

Fax 031 352 75 62, E-Mail info@witschi-ag-bern.ch



P.S.I. IMMOBILIEN AG
Property Suisse Investment

Immobilien – Dienstleistungen

Bewirtschaftung, Vermarktung, Schätzung, Beratungen, wir kaufen Ihre Liegenschaft auch renovationsbedürftig. Gerne beraten wir Sie persönlich!

Muesmattstrasse 38, 3012 Bern

Telefon: +41 (0)31 311 26 44

E-Mail: psiiimmobilien@bluewin.ch

www.psiimmobilien.ch

A. Krebs AG

Tor- und Metallbau

WORMANN

KREBS

Lindentalstrasse 5

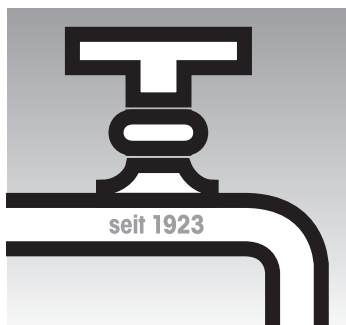
3007 Bülach/Bern

Tel. 031 850 05 62

Fax 031 850 22 71

www.krebs-tor.ch

info@krebs-tor.ch



seit 1923

MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei

Sägestrasse 53 3098 Köniz

Telefon 031 970 00 70

www.morgeneegg-ag.ch

CHEMINÉE UND NATURSTEINE BEAT AMPORT

Unser Angebot:
Cheminéeanlagen, Natursteinarbeiten, Plattenarbeiten Küchen- und Badumbauten, Abbrucharbeiten, allgemeine Maurerarbeiten u.v.m.

GROSSE AUSSTELLUNG AN DER MURTENSTRASSE 66 IN BERN www.amport-bern.ch
Tel. 031 381 16 12



ribastoren ag

seit 1917

**Rolladen und Storen
Neumontagen und Reparaturen
Zentweg 1A, 3006 Bern
Telefon 031 511 69 29
info@ribastoren.ch
www.ribastoren.ch**

**Ihr Berner-Team für
bärenstarke Leistungen!**

Heizöl von

hänggi

...und Sie haben günstige
Wärme in Ihrem Heim!!

www.haenggi-oel.ch

Tel. 0844 805 504

seit über 75 Jahren!

WOTREVA AG
Immobilien-Dienstleistungen

Allmendstrasse 7
3014 Bern

Tel. 031 340 33 33
info@wotreva.ch
www.wotreva.ch

Bewirtschaftung
Vermarktung
Schätzung
Beratung / Mediation
Treuhand / Steuererklärungen
Suchaufträge
Projektentwicklung

Privatstrassen: Ihre Rechte und Pflichten

Unterhalt und Signalisation einer Privatstrasse sind Sache des Eigentümers. Dieser ist ausserdem an die Verkehrssicherungspflicht gebunden. In vielen Gemeinden bestehen noch mehr Vorschriften für Privatstrassen.

Im Idealfall grenzt die Bauparzelle an eine öffentliche Strasse. Leider ist das nicht immer so, und der Bauherr muss eine Strasse als Zufahrt zu seinem neuen Haus bauen, in der Regel eine Privatstrasse. In den Erschliessungsplänen der Gemeinde steht, welche Vorschriften diese Zufahrt erfüllen muss. Der Anschluss an das öffentliche Strassennetz muss sich an das kantonale Strassengesetz halten und vom Kanton genehmigt werden.

Verschiedene Rechtsformen

Wenn ein ganzes Quartier neu gebaut und durch eine einzige Strasse erschlossen wird, kann sie als Korporationsstrasse gebaut werden: Die Bauherren bilden eine Flurstrassenkorporation mit Statuten, Rechten und Pflichten. Wird die Strasse auf dem Land mehrerer Bauherren gebaut und gehört jeder Strassenabschnitt einem anderen, können sich die Besitzer das Durchfahrtsrecht mit einem gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrecht einräumen. Allenfalls müssen über das Gegenrecht Entschädigungen bezahlt werden. Einigen sich die Bauherren auf ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht, wird aus der Privatstrasse durch Gemeingebrauch eine öffentliche Strasse privater Eigentümer, falls die Gemeinde einverstanden ist. Für Unterhalt und Signalisation ist damit die Gemeinde verantwortlich.

Rechte des Eigentümers

Bleibt die Strasse privat, ist ihr Eigentümer für Unterhalt, Signalisation, Reinigung sowie Beleuchtung zuständig. Er kann die Zufahrt beschränken, beispielsweise durch ein partielles oder generelles Fahrverbot. Die Verkehrssicherungspflicht gilt aber auch für ihn. Dieser ungeschriebene Rechtsgrundsatz ergibt sich aus der allgemeinen Schutzpflicht der Personen, die erlaubterweise einen Gefahrenzustand schaffen und darum verpflichtet sind, alle Vorsichts- und Schutzmassnahmen zu ergreifen, um die Gefahr zu vermeiden. Einige Gemeinden stellen zusätzliche Vorschriften für Privatstrassen auf. So müssen sich Bauherren in der Regel an den Überbauungs- und Zonenplan halten, manchmal ist eine Mindestbreite festgehalten und meistens ist auch geregelt, in welchen Fällen die Schneeräumung an die Gemeinde abgetreten werden kann.

Rechte der Nachbarn

Um Bauparzellen zu erschliessen können, Gemeinden Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen und Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder gegen Verlegung oder Entschädigung ablösen. So kann eine Parzelle zugunsten der Nachbarliegenschaft mit einem Wegrecht belastet werden. Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen. Bei alten Dienstbarkeiten stellt sich oft das Problem, dass sie im Grund-



buch nur ungenau beschrieben und manchmal die Dienstbarkeitsverträge kaum noch zu entziffern sind. Ist beispielsweise ein Fusswegrecht eingetragen und die Zufahrt mit dem Auto nur mündlich bewilligt worden, kann das bei einem Besitzerwechsel zu Problemen führen. Das Wegrecht kann erzwungen werden, wenn die Zufahrtsmöglichkeiten ungenügend sind. Die Nachbarn müssen einen Notweg zur öffentlichen Strasse einräumen. Dafür ist aber oft ein Prozess nötig und eine Entschädigungszahlung fällig. •

Text: hausinfo, Roger Hausmann

Bild: AdobeStock

hausinfo

Hausinfo ist ein neutraler Online-Ratgeber zu allen Themen rund ums Haus. www.hausinfo.ch

Eine Immobilie für weniger als 10.000 CHF verkaufen, ist das wirklich möglich?

Wie in allen Branchen hat auch im Immobilienbereich die Qualität von Dienstleistungen ihren Preis. Seit einigen Jahren sehen sich die traditionellen kommissionsbasierten Maklerbüros mit neuen Marktteilnehmern konfrontiert, die einen Maklerservice zum Festpreis für weniger als 10.000 CHF anbieten. Aber ist es für diese Unternehmen wirklich möglich, einen Qualitätsservice zu diesem Preis anzubieten?

Wie ist das Verhältnis zwischen Arbeitsaufwand und Provision?

Die Provision eines Immobilienmaklers soll seinen Arbeitsaufwand widerspiegeln und sicherstellen, dass er sich bemüht, den besten Preis für seine Kunden zu erzielen, damit sein Einkommen so hoch wie möglich ist. Doch in den letzten Jahren hat sich der Markt dramatisch verändert. Der durchschnittliche Immobilienpreis hat sich in den letzten zwanzig Jahren verdoppelt, ebenso wie die Provisionen, die an den Immobilienpreis gekoppelt sind. Gleichzeitig hat sich der Arbeitsaufwand durch die Digitalisierung der Prozesse und die höhere Nachfrage deutlich verringert. Das prozentuale Provisionsmodell, für das Hauseigentümer durchschnittlich 3 % oder rund 35.000 CHF zahlen müssen, wird von vielen Hauseigentümern als ungerecht empfunden, da es nicht mehr der Realität des Marktes und der geleisteten Arbeit entspricht.

Was verbirgt sich hinter den Festpreismodellen in der Immobilienvermittlung?

Festpreismodelle gibt es weltweit seit vielen Jahren, in der Schweiz bieten nur wenige Immobilienagenturen dieses Modell an. Es basiert auf dem tatsächlichen Arbeitsaufwand, der nötig ist, um eine Immobilie zum besten Preis zu verkaufen.

Nehmen wir das Beispiel der Immobilienagentur Neho, die sich seit ihrer Gründung zu einer der wichtigsten Immobilienagenturen der



Schweiz entwickelt hat, mit mehr als 100 verkauften Immobilien pro Monat und Tausenden von zufriedenen Kunden. Neho bietet alle Dienstleistungen einer traditionellen Agentur, indem sie mit qualifizierten Maklern arbeitet, die den lokalen Markt hervorragend kennen. Sie werden von einem Support-Team und professionellen Tools unterstützt, die ihre Arbeit erleichtern und die Fixkosten durch die Digitalisierung auf ein Minimum reduzieren. Wiederkehrende Prozesse werden optimiert und clever digitalisiert, Büros für Technik und Management werden zentralisiert und Makler arbeiten frei in ihrem Einzugsgebiet. Heute nehmen die Käufer die ersten Kontakte über Immobilienportale auf, und der Makler selber arbeitet nicht mehr als 30 Stunden effektiv an jedem Verkauf. Laut Neho sind 9.500 CHF der richtige Preis, um alle Kosten und den Zeitaufwand für jeden Verkauf zu decken. Ein

höherer Preis ist keineswegs ein Garant für einen besseren Verkauf. Es ist eine zusätzliche Marge für die Makler, die mehr verlangen.

Ist es wirklich möglich, eine qualitativ hochstehende Dienstleistung für weniger als 10.000 CHF anzubieten?

Qualität, auch bei Immobilien, hat ihren Preis, aber sie sollte nicht mehr kosten als ihren tatsächlichen Wert. Und es ist in der Tat möglich, ein kompletter und effizienter Maklerservice für weniger als 10.000 CHF anzubieten. Die kommissionsfreie Agentur Neho hat online mehr als 500 verifizierte Kundenrezensionen gesammelt, die ihr eine durchschnittliche Bewertung von 4,5/5 gegeben haben, was beweist, dass man durch die Wahl eines Festpreisanbieters seine Immobilie zu den besten Marktbedingungen verkaufen kann und dabei Zehntausende von CHF an Provisionen spart.

Abhängigkeit

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Unnötige Investitionen im Gebäudebereich zu vermeiden, ist das Ziel der meisten Hauseigentümer*innen wie auch des Hausgeistes. Vor Kurzem wurde mir vom Alarm- und Sicherheitssystemhersteller mitgeteilt, dass unsere Brandmeldeanlage veraltet sei und ersetzt werden müsse. Das entsprechende Angebot von weit über CHF 10 000.– wurde gleich mitgeliefert. Der Markt in diesem Bereich ist derzeit auf wenige Systemanbieter konzentriert und vertreibt Geräte, welche nicht mit anderen Systemen kompatibel sind. Dieses Abhängigkeitsverhältnis wurde bei diesem Angebot für die Restmodernisierung der Brandmeldeanlage knallhart ausgenutzt, wie die rund 30 % günstigere Konkurrenzofferte zeigte.

Durch die proprietären Systeme vieler Brandsystemhersteller ist eine Kombination von Brandmeldern verschiedener Anbieter bislang nicht möglich, was vermuten lässt, dass es von der Anbieterseite her explizit nicht gewollt ist.

Diese Abhängigkeit zwingt die Hauseigentümer*innen ausserdem dazu, auf effizientere und auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Lösungen zu verzichten. Nicht zuletzt erschwert sie die Digitalisierung von Wohngebäuden. Einsparpotenziale bei Preisverhandlungen können nicht genutzt und die Systeme für verschiedene Szenarien nicht zukunftsfähig erweitert werden.

Zudem zeigt das genannte Szenario wieder einmal, dass es wichtig ist, keine oder wenig Abhängigkeiten von externen Dienstleistern zu entwickeln. Muss, wie im beschriebenen Fall, eine vermeintlich veraltete Anlage ersetzt werden, so ist es ratsam, eine zweite Meinung einzuholen und sich eine Offerte von der Konkurrenz machen zu lassen.

Das Problem der Herstellerabhängigkeit dürfte fast allen Liegenschaftsbesitzern bekannt sein und beschränkt sich wohlverstanden nicht nur auf Brandmeldesysteme. Starke Abhängigkeiten können in vielen Bereichen einer Liegenschaft auftreten und können im Extremfall gravierende

und kostspielige Folgen haben. Es ist deshalb wichtig, so flexibel wie möglich zu bleiben, um die Handlungsfähigkeit zu gewährleisten. Neben den marktführenden Produkten gibt es immer auch Alternativen am Markt, die hinsichtlich Qualität und Leistungsfähigkeit vergleichbar sind. Dies erfordert eine regelmässige Auseinandersetzung mit folgenden W-Fragen:

Was ist zu tun?

Wer macht es?

Warum macht er es?

Wie wird es gemacht?

Wann wird es gemacht?

Wo soll es getan werden?

Am besten beginnen Sie mit kleineren Themen, denn dies ist der beste Weg, um bald grössere Angelegenheiten besser, kostengünstiger und noch mehr ihren Bedürfnissen angepasst zu gestalten. Mit der letzten W-Frage werden Sie automatisch die nötige Flexibilität erhalten – und somit Abhängigkeiten vermindern:

Wieso wird es nicht anders gemacht?

Genau diese Frage stellte ich auch dem Systemhersteller der ersten Offerte – und siehe da –, auch er war in der Lage, ein kostengünstigeres Angebot zu präsentieren.

Bis bald – KAZI, der Hausgeist



KAZI, der Hausgeist, ist «Hüttenwart» im MatteLab, Partner der KMU-Nachfolgezentrum AG, Liegenschaftsbesitzer und schreibt Kolumnen.



Holzbau im Einklang mit der Natur.


BEER HOLZBAU AG

Ostermundigen, 031 934 22 88
www.beer-holzbau.ch



Dipl.-Ing. Fust
Und es funktioniert.

Infos und Adressen:
0848 559 111 oder www.fust.ch

Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer- und Installationsservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten Vergleich

649.-

statt 749.-

-100.-



Müheloser
Transport dank
integrierten Rollen

LAURASTAR[®] GO+

- Automatische Abschaltung nach 10 Minuten
- Professionelles Bügeln Art. Nr. 10093923

999.-

Tiefpreisgarantie

Zehn verschiedene
Spezialitäten auf Knopfdruck

5 Rpr.

A



jura ENA 8 black Kaffeevollautomat

- Einfache Bedienung dank TFT Display
- Art. Nr. 10139378

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltsgeräte!

Profitieren Sie jetzt von unserem

Nachhaltigkeits-Bonus von Fr. 300.-*

beim Kauf dieses Waschturms aus dem Hause V-Zug

Fust TW Adora FTSLQ 82

Wäschetrockner

- Touch Bedienung mit «tip and go» Funktion
- Sprint Programm für eine noch schnellere Trocknung
- Inkl. Trocknungskorb zum Trocknen von empfindlichen Wolltextilien, Schuhen, usw.

Art. Nr. 10717252

Aus dem
Hause

3698.-*

statt 3998.-

-300.-

*Nachhaltigkeits-
Bonus bereits
abgezogen

Aus dem
Hause



1899.-

statt 1999.-

-100.-

Inkl. praktischem Trocknungskorb

7 kg Fassungsvermögen

Exklusivität
Fust

SWISS MADE

A+++

1899.-

statt 1999.-

-100.-

Favoriten-Programme

Teilbeladungs-Sparautomatik

8 kg Fassungsvermögen

Exklusivität
Fust

SWISS MADE

B
A
G
New Label 2021

Fust WA Adora FSLQ 82

Waschmaschine

- Erleichtert Ihre Bügelarbeit dank Dampffunktion
- ZUGer WetClean; besonders schonend zu Ihrer Wäsche
- ZUGer Schontrommel für optimale Durchflutung
- VAS: Vibration Absorbing System

Art. Nr. 10717250

899.-

statt 999.-

-100.-

Optimale Trocknung dank
automatischer Türöffnung

Exklusivität
Fust

SWISS MADE

55 cm
D
A
G
New Label 2021

Auch in Schwarz
erhältlich



Electrolux GA 557 iF white Einbau-Geschirrspüler

- Satelliten-Sprüharm mit Doppelrotation für ein noch besseres Waschergebnis
- 6 nützliche Spülprogramme, z.B. 30 Minuten Kurzprogramm
- 24 Stunden Zeitvorwahl
- Der variable Unterkorb bietet auch Platz für sperriges Geschirr
- Frontplatte gegen Aufpreis Art. Nr. 10056092

899.-

statt 1299.-

-30%

H/B/T: 161 x 70 x 78 cm

VarioZone: Glasplatten
einfach entfernen und
mehr Platz schaffen

FreshSense sorgt für ein
optimales Aufbewahrungs-
klima für Ihre Lebensmittel

Exklusivität
Fust

D
A
G
New Label 2021

Nie mehr tauen!
No Frost



BOSCH GSN51DWDVH Gefrierschrank

- 289 Liter Nutzinhalt
- BigBox-Gefriergutschublade: zum Stapeln von Einfrierbehältern
- LED-Beleuchtung Art. Nr. 10715617