



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage Kolly Nicolas / Brodard Claude

2021-CE-126

Geplanter Abbruch der Bürgerwald-Hütte im Eigentum des Staates

I. Anfrage

Nachdem der Staat Freiburg den Abbruch des Chalet de l'Arenay in Sorens (vgl. Anfrage 2020-CE-195) öffentlich aufgelegt hatte, publizierte er im Amtsblatt vom 26. März 2021 ein Abbruchgesuch für die Hütte im Eigentum des Kantons Freiburg auf dem Grundstück Art. 635 GB der Gemeinde Le Mouret. Dieses den Menschen der Region vertraute Gebäude ist eine Hütte, die offenbar 1940 durch den Staat Freiburg erbaut wurde, um die Holzarbeiter zu beherbergen, die im Bürgerwald arbeiteten. Seit vielen Jahren und insbesondere infolge des Baus der sogenannten Cousimbert-Strasse wird diese Hütte vom Staat Freiburg nicht mehr für seine ursprüngliche Bestimmung verwendet. Seither wird die Hütte auf Anfrage an Privatpersonen vermietet.

Das Gebäude hat unserer Ansicht nach unbestreitbar einen architektonischen Wert. Es ist insbesondere vollständig mit Schindeln eingekleidet (Fassade und Dach). Sein Standort auf einem Hügel im Bürgerwald, seine architektonische Qualität und die Tatsache, dass es sich um einen Zeugen der Vergangenheit und der Waldbewirtschaftung des frühen 20. Jahrhunderts handelt, macht aus ihr einen Zeitzeugen und in unseren Augen ein schützenswertes Gebäude.

Infolgedessen waren wir sehr erstaunt über das oben erwähnte Abbruchgesuch, das der Staat Freiburg beim Oberamtmann des Saanebezirks eingereicht hat.

Aus diesen Gründen stellen wir dem Staatsrat die folgenden Fragen:

1. Wieso möchte der Staat Freiburg diese Hütte abbrechen?
2. Ist das Amt für Kulturgüter konsultiert worden? Falls nein, weshalb nicht? Und falls ja, wie beurteilt es die architektonische und kulturelle Qualität dieses Gebäudes?
3. Wie ist der bauliche Zustand des Gebäudes?
4. Welche Arbeiten wurden in den letzten 20 Jahren vom Staat Freiburg für den Unterhalt dieses Gebäudes ausgeführt und welche Beträge dafür investiert?
5. Falls der Zweck des Abbruchgesuchs darin liegt, Kosten für den Unterhalt einer Hütte zu vermeiden, die keinen Nutzen mehr hat für ihre ursprüngliche Bestimmung, wäre der Staat bereit, diese nach einem Verfahren zur Nicht-Unterstellung einem Gemeinwesen oder einem Verein zu übergeben, das oder der sich um den Unterhalt kümmern würde?
6. Wäre der Staat Freiburg angesichts dieses parlamentarischen Vorstosses damit einverstanden, ein Gutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass diese Hütte keinen kulturellen und historischen Wert hat, was ihren Abbruch ermöglichen würde?

7. Der Staatsrat erliess am 10. April 1990 einen Beschluss über die Erhaltung des Baukulturgutes der Alpen. Dieser Beschluss bezweckt, alle Alphütten des Kantons in einem Verzeichnis aufzunehmen. Wurde die Burgerwald-Hütte in einem Verzeichnis aufgenommen? In den Online-Karten wird es jedenfalls nicht aufgeführt, weshalb nicht? Hat dieser Beschluss über die Erhaltung des Baukulturgutes der Alpen auch das Kulturgut in Zusammenhang mit der Waldwirtschaft verzeichnet, oder nur das Baukulturgutes der Alpen in Zusammenhang mit der Landwirtschaft?

Aufgrund des Inhalts dieser Anfrage laden wir den Staatsrat ein, momentan auf einen Abbruch dieses Gebäudes zu verzichten.

15. April 2021

II. Antwort des Staatsrats

Die Burgerwald-Hütte wurde 1938 im Rahmen des Ausbaus der Hauptstrasse gebaut, die auf den Crau Rappo führt. Die Angestellten der Baufirma nutzten sie unter der Woche als Unterkunft. Anschliessend wurde sie wahrscheinlich punktuell von der Forstequipe genutzt, wenn in diesem Sektor Holzschlagarbeiten ausgeführt wurden. Seit mehreren Jahrzehnten wird die Hütte nicht mehr zu diesem Zweck genutzt. Das Amt für Wald und Natur (WNA) hat sie in den vergangenen zwanzig Jahren der Öffentlichkeit zugänglich gemacht für private Zwecke. Sie bietet Platz für höchstens 15 Personen. Ausserdem können rund 10 Personen im Schlafsaal im Obergeschoss übernachten. Es hat keine Küche, kein fliessendes Wasser und keine Toilette im Innenbereich. Die Einnahmen für die Vermietung lagen in den vergangenen vier Jahren (2017 bis 2020) bei durchschnittlich etwas über 1000 Franken.

Der Staatsrat ist sich bewusst, dass dieses Gebäude einen gewissen kulturelblichen Wert hat und dass sein Abbruch Emotionen hervorrufen kann. Es ist jedoch weder verzeichnet noch geschützt. Das WNA hat diesen letztmöglichen Weg in Kenntnis der Sachlage gewählt.

Aus diesen Gründen beantwortet der Staatsrat die gestellten Fragen wie folgt:

1. Wieso möchte der Staat Freiburg diese Hütte abbrechen?

Der allgemeine Zustand der Hütte, die ursprünglich für eine begrenzte Dauer gebaut wurde, ist marode. Sie wurde zwar in den vergangenen Jahren unterhalten, um ihren Erhalt sicherzustellen. Seit 2000 mussten über 130 000 Franken für notwendige Unterhaltsarbeiten (50 000 Franken: Dach und andere Eingriffe) und für die Vermietungsadministration, einschliesslich Wartungsarbeiten (rund 80 000 Franken für 45 St./Jahr: Kontakt mit Kunden, Schlüsselübergabe, Bestandesaufnahme bei der Rückgabe, Reinigung und kleine Reparaturen, Bereitstellen von Brennholz usw.) ausgegeben werden.

Die Hütte weist einige Sicherheitsmängel auf und das Dach hat grössere undichte Stellen, weshalb es nicht mehr möglich war, sie in diesem Zustand zu vermieten. In einem ersten Schritt wurde eine Offerte eingeholt für die Reparatur des defekten Dachs. Diese lag bei rund 55 000 Franken für ein Schindeldach und bei rund 38 000 Franken für ein Wellblechdach. Aufgrund des allgemeinen Zustands des Bauwerks und der hohen zu investierenden Beträge, im Verhältnis zu den Einnahmen von rund 1000 Franken/Jahr für die Vermietung, hat das WNA eine umfassendere Analyse der

Hütte vorgenommen. Es wurden tiefgreifendere Überlegungen angestellt, um die Situation objektiv beurteilen zu können. Das Amt ist dabei zu dem Schluss gekommen, dass die Option eines Abbruchs aus folgenden Gründen in Betracht gezogen werden müsse:

- a) Die Hütte hat zwar einen gewissen Charme, nichtsdestotrotz ist sie sehr marode. Umfangreiche Investitionen müssen getätigt werden, um das Dach, aber auch die Seitenwände aus Schindeln zu renovieren, von denen einige stark beschädigt sind. Diese Arbeiten sind kostspielig, weil sie an eine Tragkonstruktion angepasst werden müssen, die für einen provisorischen Bau aus einer Zeit dimensioniert ist, in der die Baunormen noch anders waren.
- b) Sie entspricht nicht mehr den aktuellen Normen des Gewässerschutzes. Die Aussen-WC, in Form von kleinen, hygienisch nicht unbedenklichen Häuschen, fliessen direkt in einen Bach.
- c) Das Brunnenwasser, das vor einigen Jahren analysiert wurde, ist stark getrübt und kann nicht konsumiert werden. Die Fassung und die Zuführleitung zur Hütte muss auf 380 Metern in schwierigem Gelände saniert werden.
- d) Der Bau hat keinen Stromanschluss. Die Beleuchtung besteht aus überalterten Gaslampen, die nicht den aktuellen Sicherheitsnormen entsprechen. Es müsste eine Solaranlage mit einer Beleuchtung installiert werden, die den aktuellen Normen entspricht. Im Übrigen ist die Lage des Gebäudes am Nordhang und mitten im Wald auf rund 1300 m ü. M. nicht ideal. Es herrscht ein raues Klima und der Standort ist nicht sonnig.
- e) Die Hütte ist nicht mit dem Auto erreichbar. Man muss einen kleinen, rund hundert Meter langen Fussweg nehmen, um auf den Hügel zu gelangen. Das hat die meisten, ursprünglich interessierten Mieter letztendlich von ihrem Vorhaben abgebracht. Die befahrbare Strasse, die in die Nähe des Gebäudes führt, ist im Winter während sechs Monaten für den Verkehr gesperrt und der Schnee wird folglich nicht weggeräumt, was das Nutzungspotenzial stark einschränkt. Da der Zugang zur Hütte im Winter sehr schwierig ist und auch nur eine geringe Nachfrage besteht, wurde sie in den letzten Jahren während dieser Jahreszeit nicht mehr vermietet.
- f) Würde das Gebäude weiterhin vermietet, so müsste ein Brandschutzkonzept und ein Notausgang für den Schlafsaal im ersten Stock eingerichtet werden, was derzeit nicht vorhanden ist.
- g) Der Rauchabzug, der sich senkrecht oberhalb der offenen «Feuerstelle» befindet, ist aus unbehandeltem Holz und entspricht den geltenden Brandschutzvorschriften, insbesondere für die Vermietung, wahrscheinlich nicht mehr.
- h) Ohne eine umfassende Offerte anzufordern, schätzt das WNA, dass es eine Investition von mindestens 200 000 Franken braucht, um das Gebäude an die geltenden Normen anzupassen. Im Folgenden ist eine grobe Schätzung der Arbeiten aufgelistet, die durchgeführt werden müssen:
 - > Renovation des Schindeldachs: 55 000 Franken (gemäss Offerte)
 - > Erneuerung der mit Schindeln verkleideten Fassaden: 80 000 Franken
 - > Instandsetzung der 11 Fenster und der Eingangstüre: 15 000 Franken
 - > Sanierung der Trinkwasserfassung einschliesslich 380 m Wasserleitung: 10 000 Franken
 - > Einbau von Toiletten und einer Mini-ARA oder einem dichten Tank in der Nähe der befahrbaren Strasse, damit er regelmässig geleert werden kann: 20 000 Franken

- > Ausbesserung des Fusswegs, der zur Hütte führt: 2000 Franken
- > Einrichtung einer einfachen Solarstromanlage für die Beleuchtung: 5000 Franken
- > Erneuerung des Kamins: 5000 Franken
- > Anpassung an die Normen bezüglich Brandbekämpfung und Einrichtung eines Notausgangs (Aussenleiter): 10 000 Franken
- > Statik-Gutachten und entsprechende Arbeiten

Dies entspricht einem Gesamtbetrag von über 200 000 Franken.

Angesichts der potenziellen Einkünfte bei Vermietung, selbst wenn sich diese aufgrund der Renovationsarbeiten verbessern würden, der schwierigen Erreichbarkeit und ungünstigen geografischen Situation des Gebäudes sowie aufgrund der Tatsache, dass es weder geschützt noch vom Amt für Kulturgüter erfasst ist, musste sich das WNA mit Bedauern dazu entschliessen, die Schritte für dessen Abbruch einzuleiten.

2. *Ist das Amt für Kulturgüter konsultiert worden? Falls nein, weshalb nicht? Und falls ja, wie beurteilt es die architektonische und kulturelle Qualität dieses Gebäudes?*

Das Amt für Kulturgüter ist am 13. Oktober 2020 konsultiert worden und hat sich wie folgt geäußert: Laut dem Grundbuch handelt es sich bei diesem Gebäude nicht um eine Alphütte. Es ist als «Verschiedene Bauten, Nebengebäude» eingetragen. Zudem ist das Gebäude weder erfasst noch geschützt. In diesem Sinne verzichtet das KGA darauf, eine Stellungnahme abzugeben.

3. *Wie ist der bauliche Zustand des Gebäudes?*

Die Hütte befindet sich allgemein in einem sehr maroden Zustand, wie unter Punkt 1 beschrieben. Gemäss dem WNA sollte auch ein Statik-Gutachten durchgeführt werden, um festzustellen, ob es der Nutzung durch mehrere Mieter gleichzeitig standhält.

4. *Welche Arbeiten wurden in den letzten 20 Jahren vom Staat Freiburg für den Unterhalt dieses Gebäudes ausgeführt und welche Beträge dafür investiert?*

Wie weiter oben ausgeführt, wurden seit dem Jahr 2000 130 000 Franken in das Dach und verschiedene Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten investiert.

5. *Falls der Zweck des Abbruchgesuchs darin liegt, Kosten für den Unterhalt einer Hütte zu vermeiden, die keinen Nutzen mehr hat für ihre ursprüngliche Bestimmung, wäre der Staat bereit, diese nach einem Verfahren zur Nicht-Unterstellung einem Gemeinwesen oder einem Verein zu übergeben, das oder der sich um den Unterhalt kümmern würde?*

Die Übergabe an ein (öffentlich-rechtliches) Gemeinwesen oder einen gemeinnützigen Verein könnte durchaus in Betracht gezogen werden, es bräuhete allerdings gewisse Garantien bezüglich Instandsetzung und Unterhalt des Gebäudes. Da es sich mitten im Wald befindet, müsste sich seine Verwendung auch nach der Gesetzgebung über den Wald richten, namentlich was die Achtung des Lebensraums Wald und den Wildschutz betrifft.

Anfang der 2000er Jahre wurde die Hütte dem Verein «Amis du Burgerwald» angeboten. Nachdem sich der Präsident vor Ort begeben hatte, hat er das Angebot jedoch abgelehnt, hauptsächlich aufgrund der begrenzten Räumlichkeiten.

Aus den in dieser Antwort aufgeführten Gründen und in Anbetracht der bedeutenden Einschränkungen sowohl in geografischer als auch logistischer und reglementarischer Hinsicht, die mit der Benutzung der Bürgerwald-Hütte verbunden sind, ist der Staatsrat nach wie vor der Ansicht, dass ein Abbruch die sinnvollste Option ist. Er verpflichtet sich jedoch, sämtliche Angebote zur Übernahme des Gebäudes durch ein Gemeinwesen oder einen gemeinnützigen Verein, die während dem Verfahren eingehen, zu prüfen. Er beabsichtigt im Übrigen, die Gemeinde und den Verein «Amis du Bürgerwald» zu kontaktieren, um Lösungen für eine Übernahme des Gebäudes zu erörtern.

6. *Wäre der Staat Freiburg angesichts dieses parlamentarischen Vorstosses damit einverstanden, ein Gutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass diese Hütte keinen kulturelblichen und historischen Wert hat, was ihren Abbruch ermöglichen würde?*

Da es sich ursprünglich um einen Bau der Art Bauinstallation für den Strassenbau handelte, der nicht dazu bestimmt war, bestehen zu bleiben, erfüllte das Gebäude die Kriterien nicht, um in ein Verzeichnis aufgenommen zu werden. Es erfüllt ausserdem nicht genügend Beurteilungskriterien, insbesondere in den Bereichen historische Bedeutung, Bauform und Repräsentativität, um in die ordentlichen Verzeichnisse aufgenommen zu werden. Dass es nach Beendigung der Bauarbeiten weiterhin bestehen blieb, beruht auf einer Verknüpfung verschiedener Umstände. Die aktuelle Verwendung des Gebäudes ist im Übrigen nicht zonenkonform. Das Gebäude ist in seinem Bestand jedoch grundsätzlich geschützt und kann erhalten oder abgebrochen werden, unabhängig von Erwägungen zu einer Unterschutzstellung oder Aufnahme in ein Verzeichnis. Nachdem er das Amt für Kulturgüter dazu konsultiert hat, verzichtet der Staat daher auf ein spezifisches Gutachten.

7. *Der Staatsrat erliess am 10. April 1990 einen Beschluss über die Erhaltung des Baukulturgutes der Alpen. Dieser Beschluss bezweckt, alle Alphütten des Kantons in einem Verzeichnis aufzunehmen. Wurde die Bürgerwald-Hütte in einem Verzeichnis aufgenommen? In den Online-Karten wird es jedenfalls nicht aufgeführt, weshalb nicht? Hat dieser Beschluss über die Erhaltung des Baukulturgutes der Alpen auch das Kulturgut in Zusammenhang mit der Waldwirtschaft verzeichnet, oder nur das Baukulturgutes der Alpen in Zusammenhang mit der Landwirtschaft?*

Die Bürgerwald-Hütte fällt a priori nicht unter die Definition von Art. 1 des Beschlusses über die Erhaltung des Baukulturgutes der Alpen. Die einfache Tatsache, dass das Gebäude mit Schindeln verkleidet ist, ist nicht ausreichend. Das Verzeichnis der Alphütten enthält sicherlich auch gewisse untergeordnete Bauten wie Stadel oder Käsekammern, aber das wichtigste Kriterium ist die direkte und dauerhafte Verbindung mit der Alpwirtschaft, der Sömmerung, der Käseproduktion usw., das für die Bürgerwald-Hütte offensichtlich nicht erfüllt ist. Es ist somit im Verzeichnis der Alphütten des Kantons Freiburg zu Recht nicht aufgeführt.

17. August 2021