

Stadtratssitzung vom 16. Juni 2022

Interpellation I 2/2022

Interpellation betreffend publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen in der Altstadt

Alice Kropf (SP) und Fraktion SP vom 17. Januar 2022; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Neben ihrer Funktion als Visitenkarte des Gebäudes prägen Erdgeschosse durch ihre Gestaltung und ihre Nutzung im besonderen Mass den öffentlichen Raum. Publikumsorientierte Erdgeschosse beleben den Ort und machen diesen zu einem wichtigen Bestandteil eines attraktiven Stadtraums. Zu Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad zählen Verkaufsgeschäfte, Gastronomiebetriebe oder Gewerbe mit Laufkundschaft.

Was als «lebendig» empfunden wird, lässt sich nicht eindeutig bestimmen. Sehr verkürzt lässt sich aber behaupten: Es ist die Vielzahl und Vielfalt an Menschen, Dingen, Angeboten, Tätigkeiten, Interaktionen und der damit einhergehende Reichtum an Sinnesreizen und Eindrücken in einem überschaubaren Raum. Die Erdgeschossnutzungen und der Aussenraum beeinflussen sich gegenseitig und produzieren gemeinsam «städtischen – urbanen – Raum». Die Erdgeschosszone ist daher in zentralen, stark frequentierten Räumen von besonders hohem öffentlichem Interesse. Der Erhalt einer lebendigen Altstadt trägt dazu bei, dass die heutigen publikumsorientierten Nutzungen weiterbestehen können.

Aufgrund verschiedener Faktoren – besonders in der Hauptgasse, im Bälliz existiert das Problem kaum – gestalten sich die Neuvermietung und der Erhalt von erwünschten Nutzungen als zunehmend schwierig. Zu diesen Faktoren gehören die Verschiebung im Detailhandel von stationär ins Online-Geschäft, die kleinräumige Struktur der Altstadt Häuser und Terrassen, die schmalen Gassen und weitere Faktoren. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die meisten Immobilien in der Hauptgasse in Privatbesitz befinden und daher die Einflussnahme der Stadt auf die Nutzung der Erdgeschosse beschränkt ist. Es lässt sich feststellen, dass die Immobilienbesitzer:innen leider eher an den kurzfristigen Profit denken statt an den langfristigen Erhalt einer attraktiven Stadt. Positiv auf die Publikumsfrequenzen hat sich die Eröffnung des Schlossparkings erwiesen.

Eine Zählung Ende Januar 2022 durch die Interpellantin hat alleine in der Oberen Hauptgasse 18 «tote» Schaufenster ergeben. Darunter fallen leerstehende Erdgeschosse oder solche mit nicht publikumsorientierter Nutzung wie Immobilienbüros, Werbung für Finanzberatung, Architekturbüros oder andere Dienstleistungen, welche keine oder kaum Interaktionen mit den Passant:innen auslösen. Die Stadt Thun reiht sich als Besitzerin der Immobilie an der Oberen Hauptgasse 74 leider in die schlechten Beispiele ein, indem sie das Erdgeschoss an eine Immobilienfirma vermietet hat (vgl. Fragestunde 14/2019).

Fragen an den Gemeinderat

1. Wurden vom Gemeinderat bereits Massnahmen für eine erwünschte belebende Nutzung der Erdgeschosse ergriffen? Wenn ja, welche?
2. Kann sich der Gemeinderat vorstellen, die Liegenschaftsbesitzer:innen zu motivieren, Zwischennutzungen mit Pop-ups (diese müssten nicht unbedingt kommerziellen Charakter haben, sondern könnten z.B. auch regionales Kunstschaffen zeigen, wie im «Satellit») zu ermöglichen?
3. Welche anderen Möglichkeiten sieht der Gemeinderat, um auf die Liegenschaftsbesitzer:innen Einfluss zu nehmen, damit sie sich weniger auf den kurzfristigen Profit fokussieren, sondern sich an der Beibehaltung der Attraktivität der Altstadt beteiligen (welche längerfristig ja auch ihnen nützt)?
4. Ist der Gemeinderat bestrebt, auch in der Altstadt eine aktive Bodenpolitik zu betreiben und Altstadtliegenschaften zu erwerben?

Antwort des Gemeinderates

Zu Frage 1: Wurden vom Gemeinderat bereits Massnahmen für eine erwünschte belebende Nutzung der Erdgeschosse ergriffen? Wenn ja, welche?

Ja. Der Gemeinderat beobachtet die Entwicklung der Leerstände in der Stadt Thun laufend. Eine Nutzung von leerstehenden Objekten ist wünschenswert, liegt jedoch primär im Handlungsspielraum der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern.

Um den Handlungswillen letzterer zu erhöhen und den Prozess zu vereinfachen, wurde im Herbst 2021 durch den Fachbereich Wirtschaft via Plattform des Wirtschaftsraumes Thun ein Projekt für ein strukturiertes Leerstand Management initialisiert. Der Fachbereich Wirtschaft führt die Geschäftsstelle des Wirtschaftsraumes Thun und hat in den letzten Jahren auf regionaler Ebene ein umfassendes Wirtschaftsinformationssystem aufgebaut. Für die Umsetzung eines Angebotes zum Thema Leerstand Management hat sich diese Plattform als ideale Ausgangslage angeboten. Deshalb wurde in den letzten Monaten dieses regionale Wirtschaftsinformationssystem um ein Modul erweitert, mit welchem einfach und effizient leerstehende Objekte für temporäre Nutzungen angeboten werden können. Im Unterschied zur bestehenden Immobilienübersicht des Wirtschaftsraumes Thun adressiert das Leerstand Management explizit Objekte für die Installation von Zwischennutzungen, beispielsweise Pop-ups. Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften haben so eine einfache Möglichkeit, ihre Objekte anzubieten.

Die Plattform für das Leerstand Management wurde mit einem externen Partner zusammen realisiert, welcher auf die Umsetzung von Zwischennutzungen spezialisiert ist. Die Kooperation beinhaltet nebst der Abwicklung des operativen Prozesses auch ein Vermarktungspaket über die Kanäle der sozialen Medien. Durch diese Initiative des Wirtschaftsraumes Thun werden gleichzeitig die lokalen Leerstände wie auch potenzielle Nutzer angesprochen. Das Vorhaben beinhaltet nebst der technischen Umsetzung der Plattform auch die Zusammenarbeit mit der Innenstadt-Genossenschaft Thun, welche die Eigentümerinnen und Eigentümer von Leerständen in der Stadt Thun identifiziert und in Zusammenarbeit mit Stadtmarketing und Kommunikation der Stadt Thun den Kontakt zu ihnen aufnimmt. Mit dieser direkten Kontaktaufnahme sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer zum Mitmachen motiviert werden.

Darüber hinaus leistet die Stadt Thun mit dem vorgesehenen «Reiseführer Thuner Innenstadt» auf übergeordneter Ebene einen Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt. Einzelne darin enthaltene Elemente wie beispielsweise ein geplantes Nutzungskonzept oder ein allgemein gültiger Leitfaden für Pop-up Nutzungen sollen das Vorhaben mit generischer Wirkung unterstützen.

Zu Frage 2: Kann sich der Gemeinderat vorstellen, die Liegenschaftsbesitzer:innen zu motivieren, Zwischennutzungen mit Pop-ups (diese müssten nicht unbedingt kommerziellen Charakter haben, sondern könnten z.B. auch regionales Kunstschaffen zeigen, wie im «Satellit») zu ermöglichen?

Ja. Die unter Frage 1 erläuterte Initiative beinhaltet ein Angebot, welches auf genau solche Nutzungen abzielt. Für das Finden von neuen und langfristigen Mietverhältnissen steht jedoch das regionale Immobilienportal des Wirtschaftsraumes Thun zur Verfügung. Das neue Leerstand Management zielt explizit auf Zwischennutzungen (auch nicht kommerzielle) ab.

Zu Frage 3: Welche anderen Möglichkeiten sieht der Gemeinderat, um auf die Liegenschaftsbesitzer:innen Einfluss zu nehmen, damit sie sich weniger auf den kurzfristigen Profit fokussieren, sondern sich an der Beibehaltung der Attraktivität der Altstadt beteiligen (welche längerfristig ja auch ihnen nützt)?

Als dritte Komponente nebst der technischen Plattform und der Akquisition durch die Innenstadt-Genossenschaft Thun ist zum Thema Leerstand Management eine Informationsveranstaltung der Stadt Thun vorgesehen. Der Stadtpräsident wird interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer in der Rathaushalle begrüßen und das neue Angebot vorstellen. Durch den persönlichen und direkten Kontakt mit den entsprechenden Personen sollen die Immobilienbesitzerinnen und -besitzer auf das Thema sensibilisiert und für die Publikation ihrer Objekte auf der Plattform Leerstand Management gewonnen werden. Als zusätzliche Motivation wurde das Gesamtpaket so zusammengestellt, dass Eigentümerinnen und Eigentümer während des ersten halben Jahres von diesem Service kostenlos profitieren können. Diese kostenlose Startphase läuft ab Umstellung der Plattform auf den produktiven Betrieb.

Zu Frage 4: Ist der Gemeinderat bestrebt, auch in der Altstadt eine aktive Bodenpolitik zu betreiben und Altstadtliegenschaften zu erwerben?

Ja. Das Amt für Stadtliegenschaften beobachtet den Immobilienmarkt in Thun laufend und versucht bei strategisch interessanten Liegenschaften entsprechende Käufe zu tätigen. So wird der am 15. März 2019 (GRB 173/2019) vom Gemeinderat genehmigten Portfoliostrategie (Ziffer 2, Aktive Bodenpolitik betreiben) Rechnung getragen. Damit werden sich bietende Kaufgelegenheiten wahrgenommen und das Portfolio kann so erweitert werden. Aktuell ist der Markt in der Innenstadt sehr ausgetrocknet, die Angebote sind selten und es bieten sich nur sehr wenige Möglichkeiten. Oftmals werden die Liegenschaften unter der Hand gehandelt. Ein leerstehendes Erdgeschoss veranlasst einen Eigentümer noch nicht, an einen Verkauf zu denken.



Die Stadt Thun leistet im von den Interpellanten erwähnten Perimeter im Rahmen ihrer Möglichkeiten (teils Eigentum, teils Baurechte) einen Beitrag zu einer publikumsorientierten Nutzung. Beispiele dafür sind ein Gastronomiebetrieb an der Oberen Hauptgasse 74 auf Quai-Seite, zwei Gastronomiebetriebe auf dem Mühleplatz, ein Gastronomiebetrieb im Bälliz (altes Waisenhaus) und am Mühleplatz ein der Öffentlichkeit zugänglichen Mehrzweckraum, welcher zurzeit als Erweiterung für den daneben liegenden Gastronomiebetrieb benutzt wird. Dazu kommt im Oelegässchen ein Gastronomiebetrieb mit einem angegliederten Theater.

Thun, 18. Mai 2022

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyl Müller