

Stadtratssitzung vom 7. Juli 2022

Bericht Nr. 15/2022

Abgabe im Baurecht einer Fläche von 6'041 m² in der ZÖN Nr. 51 Schärmehof an die Invisio AG, Grundstücke Thun 2 (Strättligen) Grundbuchblätter Nrn. 5059, 111 und 135

Bewilligung der Abgabe im Baurecht von 6'041 m²

1. Das Wichtigste in Kürze

Um den Bau eines Alters- und Pflegeheims und ähnliches zu ermöglichen, wurden die Grundstücke Thun 2 (Strättligen) Grundbuchblatt Nrn. 111, 135 und 5059 von der bisherigen Zone mit Planungspflicht ZPP AF Buchholz zur Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN Nr. 51 «Schärmehof» umgezont. Die Zonenplanänderung wurde am 23. April 2021 rechtskräftig. Die Stadt Thun gibt insgesamt 6'041 m² an die Invisio AG ab für die Erstellung von Pflegeplätzen, Alterswohnungen für betreutes Wohnen, ein Restaurant und eine halböffentliche Gartenanlage, einen Mehrzweckraum, eine Kindertagesstätte, Parkplätze und eine Einstellhalle. Weiter wird beabsichtigt, ein Gewerbe- und Bürogebäude zu errichten, das in erster Linie Nutzungen beinhaltet, die dem Quartier und dem Alters- und Pflegeheim dienen.

2. Ausgangslage

Die Stadt Thun ist Eigentümerin der Grundstücke Thun 2 (Strättligen) Grundbuchblatt Nrn. 111, 135 und 5059 am Länggässli in Thun. Der Thuner Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 20. August 2020 die Zonenplanänderung ZÖN Schärmehof (ehem. ZPP AF Buchholz) beschlossen. Die Zonenplanänderung wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung im April 2021 genehmigt. Ziel dieser Zonenplanänderung war die Schaffung der Grundlagen, dass am Länggässli die Realisierung eines Alters- und Pflegeheims (mit flankierenden Dienstleistungen) möglich gemacht wurde. In einem Gutachterverfahren wurde ein Richtprojekt erstellt. Im Baureglement werden für die neue ZÖN im südöstlichen Sektor I Hauptnutzung Pflege und Alterspflegeheim, betreutes Wohnen und Parkplätze für den Friedhof festgelegt. Für die Gestaltung hat das Richtprojekt des Gutachterverfahrens begleitenden Charakter. Als Nebennutzung im Sektor I sowie als Hauptnutzung im nordwestlichen Sektor II sind öffentliche Nutzungen für Kinder, Jugendliche und Familien sowie der Alterspflege oder dem Friedhof zudienende Nutzungen festgelegt.

Für die Realisierung dieses Alterszentrums gibt die Stadt Thun eine Fläche von 6'041 m² dieser Grundstücke an die Invisio AG Thun im Baurecht ab. Die Invisio AG ist eine Tochterfirma der in Thun ansässigen Wefina Holding AG. Die Wefina Holding AG betreibt die Alters- und Pflegeheime Allmendguet und Schärmehof. Die Wefina Holding AG hat jahrzentelange Erfahrung in der Alterspflege, und ihr stehen 25 weitere kantonale Pflegeplätze zu. Diese Pflegeplätze sollen als Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheims Schärmehof zwischen dem Länggässli und der

Strättligstrasse realisiert werden. Nebst den 25 kantonalen Pflegeplätzen sollen 35 bis 45 Alterswohnungen entstehen und weitere Dienstleistungen angeboten werden.

3. Baurechtsvertrag

Die Stadt Thun schliesst mit der Invisio AG einen Baurechtsvertrag für die Realisierung des Alters- und Pflegeheims ab. Bereits im Jahre 2017 hat der Gemeinderat (GRB 361/2017) den Abschluss einer Absichtserklärung genehmigt und unterzeichnet. In einem Nachtrag aus dem Jahre 2020 (GRB 280/2020) wurde diese zu einer vergrösserten Fläche ergänzt.

Die Stadt Thun räumt der Invisio AG auf den nachfolgenden Teilen ihrer Grundstücke folgende Flächen für ein selbstständiges und dauerndes Baurecht ein:

Thun 2 (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. 111	1'806 m ²
Thun 2 (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. 135	3'266 m ²
Thun 2 (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. 5059	969 m ²
<hr/>	
Fläche Total:	6'041 m ²

Die Invisio AG verpflichtet sich gemäss Baurechtsvertrag einen abgestuften 6- und 3-geschossigen Solitärkörper zu erstellen, der als Hauptnutzung 35 Pflegeplätze und 35 bis 45 Alterswohnungen für betreutes Wohnen sowie ein Gastronomieangebot und eine Kindertagesstätte beinhaltet. Weiter wird ein Büro- und Gewerbebau erstellt, der in erster Linie Nutzungen beinhaltet, welche dem Quartier und dem Alterspflegeheim dienen. Als Basis dienen folgende Unterlagen, welche Vertragsbestandteile sind:

- Absichtserklärung zwischen der Invisio AG und der Stadt Thun vom 28. Juni 2017 bzw. 11. Juli 2017
- Nachtrag zur Absichtserklärung vom 1. April 2020 bzw. 17. April 2020
- Stadtratsbeschluss vom 24. Juni 2020 über die Zonenplanänderung ZÖN Schärmehof (ehem. ZPP AF Buchholzstrasse), Bericht Nr. 15/2020
- Überbauungsplan (UeP) Schärmehof Thun; Var. 1
- Genehmigungsdokument, Schärmehof, Änderung Zonenplan und Baureglement, Erläuterungsbericht vom 9. Juni 2019
- Plan Verbreiterung Strättligstrasse Vorprojekt
- Umgebungsplan Nr. 1713.0_32_01-01 vom 27. September 2021
- Kostenzusammenstellung Rückbau Bauernhaus Strättligenstrasse 18

4. Gebäudeenergiestrategie

Hinsichtlich der Anforderungen bezüglich Energie hat die Invisio AG die Bestimmungen der Gebäudeenergiestrategie (GES) 2021 und den Gebäudestandard 2019 Energiestadt Thun einzuhalten.

Diese sehen vor, dass Neubauten im Minergie-P-Standard mit ordentlicher Zertifizierung auszuführen sind. Der Wärmebedarf wird mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen gedeckt. Mindestens 20 Prozent des Strombedarfs werden im, am oder auf dem Gebäude produziert. Ladinfrastruktur für e-Mobilität wird vorbereitet bzw. eingebaut.

5. Finanzielle Vertragsbestimmungen

Der Berechnung des Baurechtszinses liegt der Hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen zu Grunde (dieser liegt bei aktuell 1.25%) sowie ein Landwert in Höhe von 960 Franken pro m². Der Landwert von 960 Franken pro m² basiert auf einer Ausnützung von 1.37 gemäss Richtprojekt. Sollte die Ausnützung erhöht und eine intensivere Nutzung innerhalb der Baurechtsdauer realisiert werden, würde dies auch eine proportionale Erhöhung des Baurechtszinses bewirken.

Der anfängliche Baurechtszins beträgt für die Fläche von 6'041 m² 72'492 Franken pro Jahr. Dieser Zins gilt als Mindestzins. Der Baurechtszins wird zum jeweils effektiven Zinssatz, welcher vom Bundesamt für Wohnungswesen publiziert wird, berechnet. Der Landwert kann dem Landesindex für Konsumentenpreise angepasst werden, erstmals zehn Jahre nach Abschluss des Baurechtsvertrages.

Das Baurecht wird im Verwaltungsvermögen geführt. Da es sich um Land in einer Zone für öffentliche Nutzungen handelt, ist die Stadt Thun verpflichtet das Grundstück im Verwaltungsvermögen zu halten.

6. Kosten Abbruch Bauernhaus

Gemäss Absichtserklärung aus dem Jahre 2017 übernimmt die Baurechtsberechtigte die Abbruchkosten für das Bauernhaus Strättligenstrasse 18. Diese Kosten belaufen sich auf insgesamt 48'400.25 Franken. Der Abbruch ist bereits erfolgt und wurde von der Stadt Thun vorfinanziert.

7. Anpassungen des Länggässli / Parkplätze beim Schorenfriedhof

Die heutigen auf den Grundstücken bestehenden Parkplätze neben dem Friedhof müssen neu angelegt und instand gestellt werden. Die Fläche wird die Invisio AG während der Bauzeit nutzen können. Die Baurechtnnehmerin verpflichtet sich, die Parkplätze gemäss Richtprojekt zu erstellen. Die Kosten werden zu 60 Prozent von der Invisio AG und zu 40 Prozent von der Stadt Thun getragen.

Das neue Trottoir entlang des Länggässli wird auf Kosten der Invisio AG erstellt. Dieses wird zu einem späteren Zeitpunkt abparzellierte werden und ins Eigentum der Stadt Thun übergehen. Die Verkehrsberuhigungsinseln in der Strasse werden durch die Stadt Thun (Tiefbauamt) angepasst werden.

8. Verhältnis zu übergeordneten Zielsetzungen

Die Abgabe im Baurecht an die Invisio AG trägt zur Umsetzung folgender übergeordneten Zielsetzungen bei:

- Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2035
 - Schaffung von Angeboten für bestimmte Zielgruppen wie Familien, junge und ältere Menschen sowie Personen mit mittleren bis hohen Einkommen durch gute Durchmischung und

- belebte Quartiere.
- Diversifizierung der Zentrumsnutzungen inkl. Sicherung des städtischen Raums für Kultur, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen, Grün- und Freiräume sowie Alters- und Pflegeheime.
- Strategie Stadtentwicklung
 - Schaffung von Angeboten für bestimmte Zielgruppen wie Familien, junge und ältere Menschen.
 - Förderung von attraktivem Wohnen.
- Wohnstrategie 2030
 - Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen.
- Altersleitbild 2014
 - Unterstützung privater Institutionen bei der Einrichtung von genügend Pflegeplätzen.

9. Zuständigkeit Stadtrat

Gemäss Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe d Gemeindeverordnung sind Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken den Ausgaben gleichgestellt. Der Baurechtszins von 72'492 Franken ist zur Bestimmung der Zuständigkeit gestützt auf Artikel 69 Stadtverfassung mit dem Faktor 20 zu multiplizieren. Dies ergibt einen Betrag von rund 1.4 Mio. Franken, wofür nach Artikel 40 Buchstabe a Stadtverfassung der Stadtrat abschliessend zuständig ist.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 Buchstabe a und Artikel 69 Stadtverfassung in Verbindung mit Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe d Gemeindeverordnung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 10. Juni 2022, beschliesst:

1. Bewilligung der Abgabe im Baurecht einer Fläche von 6'041 m² in der ZöN Nr. 51 Schärmehof an die Invisio AG, Grundstücke Thun 2 (Strättligen Grundbuchblätter Nrn. 5059, 111 und 135).
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt (Auftrag an das Amt für Stadtliegenschaften, den Baurechtsvertrag zu unterzeichnen).

Thun, 10. Juni 2022

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller



Beilagen

1. Absichtserklärung zwischen der Invisio AG und der Stadt Thun vom 28. Juni 2017 bzw. 11. Juli 2017
2. Nachtrag zur Absichtserklärung vom 1. April 2020 bzw. 17. April 2020
3. Genehmigungsdokument, Schärmehof, Änderung Zonenplan und Baureglement, Erläuterungsbericht vom 9. Juni 2019
4. Umgebungsplan Nr. 1713.0_32_01-01 vom 27. September 2021
5. Entwurf Baurechtsvertrag vom 20. Mai 2022