STADT THUN

GEMEINDERAT

gemeinderat@thun.ch
Telefon 033 225 82 20
Rathaus, Postfach 145, 3602 Thun

thun.ch

Stadtratssitzung vom 22. Oktober 2020

Bericht Nr. 19/2020

Umnutzung eines Feuerwehrmagazins in ein Quartierzentrum

Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 1’590’000 Franken für die wertvermehrenden Massnahmen zur Umnutzung des Feuerwehrmagazins in ein Quartierzentrum

Das Wichtigste in Kürze

Damit die Schulanlage Lerchenfeld saniert und normgerecht ausgebaut werden kann, muss auf dem Areal Platz geschaffen werden. Für nicht ortsgebundene Nutzungen wie das Quartierzentrum müssen neue Lösungen gefunden werden. Mit der Umnutzung des alten Feuerwehrmagazins an der Lerchenfeldstrasse 34a kann das Quartierzentrum an einen für das Quartier zentralen Standort verlegt werden. Demzufolge können auf dem Schulareal die nötigen Raumerweiterungen besser und effektiver angeordnet werden. Im Rahmen der Realisierung des Quartierzentrums soll auch die örtliche Entsorgung unterirdisch verlegt werden.

Die Kosten für die Umnutzung des alten Feuerwehrmagazins betragen total 1'892'000 Franken.

1. Ausgangslage

Die Schulanlage Lerchenfeld muss saniert und erweitert werden. Insbesondere das alte Schulhaus mit Jahrgang 1926, der Mittelbau mit einer Turnhalle (1953) und die zwei Kindergärten (1965) weisen grössere bauliche Defizite (Energiebedarf, Raumgrösse, Behinderten Tauglichkeit) auf. Die Schulanlage muss aber auch um ca. 1'900 m^2 erweitert werden: Einerseits aufgrund der veränderten Normen (Lehrplan 21), anderseits, um der zu erwartenden Siedlungsentwicklung im Nordquartier entsprechen zu können. Das Amt für Stadtliegenschaften hat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Bildung und Sport 2018 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, um die möglichen Auswirkungen der Erweiterung und räumlichen Reorganisation zu prüfen. Eines der wesentlichen Ergebnisse ist, dass die Landparzelle des Schulareals eher knapp ist, und die Unterbringung des Quartierzentrums im Erdgeschoss eines Schulbaus dessen Entwicklung stark einschränkt. Eine der daraus resultierenden Massnahmen war die Suche eines neuen Standortes für das Quartierzentrum.

Als geeigneter Standort wurde das alte Feuerwehrmagazin an der Lerchenfeldstrasse 34a erkannt. Dieses wurde ab 2001 von der Feuerwehr aufgrund der eigenen betrieblichen Reorganisation nicht mehr benötigt.

STADT THUN

2. Bedürfnis

Nach den ersten Bedürfnisformulierungen, welche sich am bestehenden Quartierszentrum orientierten, wurde bald klar, dass das gesellschaftliche Bedürfnis sich stark entwickelt hatte. Das neue Quartierzentrum Lerchenfeld sollte ein niederschwelliger Begegnungsort für alle Menschen des Quartiers werden. Anstatt «nur» Raum zu bieten für Geburtstagspartys, Vereinsversammlungen und Jugendtreff, soll das neue Quartierzentrum möglichst vielen Nutzergruppen dienen: Kinder und Jugendliche, Familien, Einzelpersonen, Seniorinnen und Senioren sowie Personen aus anderen Kulturkreisen. Interessensgruppen verschiedenster Art, die das Leben des Quartiers mitgestalten wollen, sollen hier Raum finden.

Eine zentrale verantwortliche Person (der Sozialarbeiter, Mitarbeiter der Stadtverwaltung) wird seinen Arbeitsplatz vor Ort haben und Angelpunkt für organisatorische Fragen sein. Das neue Quartierzentrum Lerchenfeld soll aber auch Veranstaltungsort für Angebote und Vereine ausserhalb des Quartiers sein.

Einige Kernaufgaben werden schon heute durch den lokalen Kinder- und Jugendarbeiter und die Vereine des Leists und des JQLs (Jugend -/ Quartiertreff Lerchenfeld) wahrgenommen. Diese werden aufgrund der neuen räumlichen Möglichkeiten neue Angebote für Menschen jeden Alters und diverser Herkunft entwickeln können. Einige der Nutzungsideen bewegen sich im Bereich «Generationenmiteinander» (z.B. Quartiercafé, Reparaturservice, digitale Bildungsangebote), andere betreffen die Förderung der Freiwilligenarbeit und der Integrationsangebote sowie der quartiernahen Beratung. Der Vorteil, mit bestehenden Organisationsstrukturen zu arbeiten, ist deren Ortsgebundenheit, die es ermöglicht, die richtigen Bedürfnisse und Angebote zu erkennen. Für die Stadtverwaltung ist das Quartierzentrum ein Sprachrohr der Bürgerinnen und Bürger, ein Bindeglied zwischen Quartier und Stadtverwaltung. Ein Quartierzentrum bietet die Möglichkeit, Impulse zur Veränderung zu geben. Es ist ein Gewinn auf der Ebene der Kommunikation und der Information. Die Formulierung der Bedürfnisse und des Raumprogramms wurde breit abgestützt. So wurden namentlich der Quartierleist, das JQL, die Fachstelle Familie des Amtes für Bildung und Sport (ABS) und die Abteilung Soziales mit der Altersbeauftragten beigezogen.

3. Bauliches

Ausgehend vom Zollhaus (Ecke Allmendstrasse / Lerchenfeldstrasse) entwickelte sich entlang der Lerchenfeldstrasse in den 20er Jahren aus der «Rossweid» das Quartier Lerchenfeld. Etwas abseits vom Zentrum gelegen, entwickelte sich im Lerchenfeld eine grosse Anzahl Kleinbetriebe (Bäcker, Velo-Reparatur, Kleinhändler, usw.), welche anzahlmässig ihren Höhepunkt in den 50er Jahren erreichte. Ebenfalls in dieser Periode wurden die meisten charakteristischen Einfamilienhäuser mit Nebenbauten und Selbstversorgungsgärten errichtet.

In den 30-40er Jahren entstand die «Feuerwehrkompanie 3», deren «Betriebszentrum» ein stolzes Feuerwehrmagazin an der Lerchenfeldstrasse 34 war. Im Laufe der Jahre wurde der Bau den neuen Bedürfnissen angepasst (vergrössert) und verlor seine ursprüngliche Identität. Es wurden eine öffentliche Toilette und eine Trafostation eingebaut sowie eine Dienstbarkeit für den Bau einer privaten Garage errichtet. Auf dem Vorplatz wurde eine zentrale Entsorgungsstation vorgesehen.

STADT THUN

Das Bauprojekt will auf dem Bestand aufbauen: Die grossen Garagenräume auf Strassenniveau werden zu einem Hauptraum für Anlässe umgebaut. Auf demselben Geschoss befinden sich eine Küche und eine öffentliche Toilette (Nette Toilette). Der Vorplatz soll bei Bedarf ebenfalls als Sitzplatz benutzt werden können (z.B. für Cafè Sante, Erweiterung Saal, Quartierfest). Die Entsorgungsstelle soll unterirdisch verlegt werden. Im Obergeschoss (Aufstockung) befinden sich der ständige «Arbeitsplatz» sowie Sitzungs- und Begegnungsräume, die flexibel gemietet und genutzt werden können. Auf der Rückseite des Obergeschosses sind die Nutzungsräume angeordnet (Toiletten und Lager).

Die Trafostation bleibt erhalten, da die Kosten einer Verlegung unverhältnismässig wären. Die Heizenergie des Gebäudes ist mit einer Erdwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach geplant. Diese wird in Form eines Contracting-Vertrags voraussichtlich mit Energie Thun erstellt.

Nach dem Bezug des Quartierzentrums können die Räumlichkeiten im Schulhaus Lerchenfeld vollständig durch die Tagesschule benutzt werden. Diese nutzt zurzeit die Räume lediglich während der Mittagszeit und muss danach das Mobiliar (Tische und Stühle) wieder abräumen.

4. Termine

Es sind folgende Termine vorgesehen:

Baubewilligung	März 2021
Ausführungsplanung / Ausschreibungen	März – Juni 2021
Baustart	Juni 2021
Inbetriebnahme	Mitte 2022

5. Finanzielles

Die Gesamtkosten für die Erstellung des neuen Quartierzentrums (inkl. Planungs- und Projektierungskosten von 125'000 Franken und Realisierungskosten von 1'767'000 Franken) betragen 1'892'000 Franken (+/-10 %).

Einmalige Kosten Verwaltungsvermögen (Franken)

Quartierzentrum	BU (10%)	IP (90%)	TOTAL
Planungs- und Projektierungskosten	12’500	112’500	125’000
Realisierungskosten	177’000	1'590’000	1’767’000
TOTAL	189’500	1'702’500	**1'892’000**

Die Realisierung der Unterfluranlage führt zu Kosten von 100'000 Franken zu Lasten der Spezialfinanzierung Abfallbeseitigung.

STADT THUN

Beiträge Dritter

Verschiedene Nutzergruppen haben sich zu einem möglichen Beitrag bekannt. Konkrete Zahlen liegen jedoch noch nicht vor. Der Verein JQL hat über die Jahre diverses Inventar angeschafft. Es handelt sich mehrheitlich um Geschirr und Geräte, die teilweise im neuem Quartierzentrum eingesetzt werden können. Der effektiv eingesetzte Wert kann erst nach einer detaillierten Triage beziffert werden. Der Quartierleist hat in Aussicht gestellt, Veranstaltungen für Spendensammlungen zu Gunsten des Zentrums zu veranstalten. Es ist möglich, einen Teil des Mobiliars damit zu finanzieren. Spezifische Aktivitäten des Quartierzentrums zur Förderung des Generationenmiteinanders und der Freiwilligenarbeit im Quartier unterstützt auf Gesuch hin der Quartiertopf der Stadt Thun.

Jährliche Folgekosten (Franken)

Kalk. Zinsen (nicht liquiditätswirksam) 5% von 1’892'000 Fr. *1/2	47’300
Kalk. Abschreibung 4% von 1’892'000 Fr. (Nutzungsdauer 25 Jahre)	75’680
Betriebskosten rund 228 m^2 à 51.8 Fr. / m^2 *	11’810
Unterhaltskosten 1.5% von 1'892'000 Fr.	28’380
TOTAL	**163’170**

*Kennzahlen Pom + Gruppe Unterricht, Bildung und Forschung, Stand 2018

Im vom Gemeinderat genehmigten Investitionsplan 2021-2024 wurden für die Realisierung des Quartierzentrums Lerchenfeld folgende Beträge eingestellt:

Quartierzentrum Lerchenfeld	
Planung und Projektierung	125'000 Franken
Ausführung	1'500'000 Franken
Total	1'625'000 Franken

6. Zuständigkeit

Der Stadtrat ist zuständig für die Bewilligung der neuen Ausgabe in der Höhe von 1'590'000 Franken für den Investitionsanteil der Realisierung des Quartierzentrums. Für den Anteil baulicher Unterhalt für die Realisierung in der Höhe von 177'000 Franken ist gemäss Artikel 47 Buchstabe b Stadtverfassung der Gemeinderat zuständig (gebundene Ausgabe). In den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates fällt gemäss Art 47 Buchstabe j Stadtverfassung auch der Beschluss über den Verpflichtungskredit für die Projektierung und Planung (neue Ausgaben 112'500 Franken und 12'500 Franken gebundene Ausgaben). Gemäss Artikel 47 Buchstabe e Stadtverfassung liegt die Finanzkompetenz für den Verpflichtungskredit für ein gebührenfinanziertes Infrastrukturprojekt für die Unterfluranlage von 100'000 Franken beim Gemeinderat.

Der Gemeinderat hat die drei in seine Zuständigkeit fallenden Kredite verabschiedet, wobei er den Anteil baulichen Unterhalt (gebunden) von 177'000 Franken für die Realisierung unter Vorbehalt

STADT THUN

der Zustimmung des Stadtrates zum Verpflichtungskredit für den Investitionsanteil genehmigt hat. Das gleiche gilt für den Verpflichtungskredit für die Unterfluranlage in der Höhe von 100'000 Franken.

7. Verhältnis zu den Legislaturzielen 2019-2022

Mit der Realisierung des Quartierzentrums Lerchenfeld wird die Entwicklung des Legislaturziels Nr. 2 («Die Beteiligung aller Generationen und das gesellschaftliche Miteinander sind gestärkt.») unterstützt. Folgende Massnahmen stehen im Fokus:

- Nr. 5: Zusammenarbeit zwischen Stadt Thun und dem Verein «und» das Generationentandem sowie weitere Akteurinnen und Akteuren etablieren.
- Nr. 6: Zweite Phase des Altersleitbildes umsetzen.
- Nr. 7: Arbeits- und Integrationsmassnahmen stärken und ausbauen.
- Nr. 8: UNICEF-Aktionsplan «Kinderfreundliche Gemeinde» umsetzen und Folgeaktionsplan erarbeiten.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 Buchstabe a Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 11. September 2020, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 1'590'000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung Verpflichtungskredit Nr. 2240.5040.006 (Bilanz- Konto Nr. 14040.01.01) für die bauliche Umnutzung der Liegenschaft Lerchenfeldstrasse 34a.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 11. September 2020

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Raphael Lanz	Bruno Huwyler Müller

Beilagen
1. Pläne Quartierzentrum Lerchenfeld, Stand 17. Juli 2020
2. Kostenvoranschlag Umnutzung Feuerwehrmagazin, Amt für Stadtliegenschaften, vom 30. Juli 2020