

Stadtratssitzung vom 20. August 2015

Fragestunde F 2/2015

Buvette am Aarequai

SAKO B+L vom 14. August 2015; Beantwortung

Wortlaut der Fragestunde

Die Stadt beabsichtigt, das alte Feuerwehrmagazin an der Ländte Hofstettenstrasse zu sanieren. Nebst der Sanierung der Toilettenanlage soll der alte Materialraum künftig als „Buvette“ genutzt werden. Gegen dieses Vorhaben sind beim Regierungsstatthalter Einsprachen eingegangen. Zudem wurde die Stadt in den Medien für dieses Vorhaben kritisiert.

1. Ein Teil des Gebäudes soll für die kommerzielle Nutzung als „Buvette“ an einen Mieter/Pächter übergeben werden. Handelt es sich hierbei um ein Präjudiz oder gibt es ähnliche Beispiele? Wie wird der Raum vermietet, als Mehrzweckraum oder als Buvette?
2. Warum wurde die Möglichkeit, diesen Kleinbetrieb in einer städtischen Liegenschaft zu führen, nicht öffentlich ausgeschrieben?
3. Aus den Medien war zu erfahren, dass der Gemeinderat einen Kredit von 160'000 Franken gesprochen habe, wovon 98'000 Franken für die Gebäudehülle vorgesehen seien. Welche Kosten entstehen der Stadt, um das Gebäude als Buvette nutzen zu können (exkl. Toilettenanlage)?
4. Trifft die Behauptung zu, dass den Besitzern des Restaurants „Dampfschiff“ im Baurechtsvertrag die Auflage gemacht wurde, ein Restaurant zu führen bzw. wiederzueröffnen?
5. Welche Argumente sprechen aus Sicht der Stadt für ein erweitertes Gastro-Angebot an diesem Standort?
6. Ist für die Buvette ein Ganzjahresbetrieb vorgesehen?
7. Wie argumentiert die Stadt gegen die Vorwürfe, sie konkurrenzieren mit diesem Vorgehen aktiv private Betriebe und verzerre damit den Wettbewerb?
8. Steht die vorgesehene gastronomische Aufwertung des Bereichs Hofstettenstrasse/Ländtehaus im Zusammenhang mit der Absicht, den Nutzungsdruck auf dem Mühleplatz zu entschärfen?
9. Steht das Vorhaben im Zusammenhang mit den Legislaturzielen (Schwerpunkt 2), Thun als „Stadt am Wasser“ zu stärken?

Antwort des Gemeinderates

Zu Frage 1: Ein Teil des Gebäudes soll für die kommerzielle Nutzung als „Buvette“ an einen Mieter/Pächter übergeben werden. Handelt es sich hierbei um ein Präjudiz oder gibt es ähnliche Beispiele? Wie wird der Raum vermietet, als Mehrzweckraum oder als Buvette?

Es ist vorgesehen, einen befristeten Mietvertrag im Rohbauzustand abzuschliessen. Die Fläche wird als Lagerraum zum Betrieb einer Buvette kostendeckend vermietet. Somit obliegt der Innenausbau vollumfänglich dem Mieter (Mieterausbau). Dabei handelt es sich um ein marktübliches Vorgehen. Ähnliche Regelungen wurden im Mietvertrag mit dem Restaurant Waisenhaus oder der Mühlebar abgeschlossen. Mit dem AKUT wurde ebenfalls eine derartige Regelung getroffen.

Zu Frage 2: Warum wurde die Möglichkeit, diesen Kleinbetrieb in einer städtischen Liegenschaft zu führen, nicht öffentlich ausgeschrieben?

Die vorgesehene Betreiberin hatte sich mit ihrem Ersuchen an die Stadt Thun gewandt. Sie ist dem Gemeinderat bekannt, hat sie doch in der Region Thun innovativ und erfolgreich weitere Betriebe ähnlicher Art aufgebaut, die sie teilweise auch selbst führt.

Es ist geplant, dass die Stadt Thun den Lagerraum an die vorgesehene Betreiberin vermietet. Damit wird eine im Eigentum der Stadt stehende Liegenschaft einer Unternehmung zur Ausübung einer privatwirtschaftlichen Tätigkeit zur Verfügung gestellt, wobei das Betriebsrisiko bei der Unternehmung liegt. Gemäss der Rechtsprechung fällt ein solcher Fall nicht unter die Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungsrechts, womit im vorliegenden Fall keine Pflicht zu einer öffentlichen Ausschreibung bestand.

Zu Frage 3: Aus den Medien war zu erfahren, dass der Gemeinderat einen Kredit von 160'000 Franken gesprochen habe, wovon 98'000 Franken für die Gebäudehülle vorgesehen seien. Welche Kosten entstehen der Stadt, um das Gebäude als Buvette nutzen zu können (exkl. Toilettenanlage)?

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 22. Dezember 2014 wurden freigegeben: CHF 258'000

Für die Teilprojekte im Detail:

Instandstellung der öffentlichen Toilette: CHF 160'000

Sanftsanierung der Gebäudehülle: CHF 78'000

Bereitstellung des Lagers zur Vermietung: CHF 20'000

(zu Lasten Baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen)

Die Kosten für das Teilprojekt Lager beinhalten die Rohbaukosten für den südlichen Gebäudeteil des ehemaligen Feuerwehrlokals, damit eine Vermietung des leerstehenden Lagerraums von ca. 60 m² für eine beliebige Nutzung überhaupt möglich wird. Im Wesentlichen werden Fenster in die heute offenen Fensterleibungen eingebaut und der Raum mit der Grundinstallation von Wasser- und Elektroanschlüssen versehen. Ausser Ausbesserungsarbeiten am Verputz der Innenwände sind keine Ausbauarbeiten im Innern dieses Gebäudeteils vorgesehen.

Für die Rohbauvermietung – zum speziellen Zweck einer Buvette – fallen der Stadt keine Kosten an. Alle Ausbauarbeiten für die Nutzung als Buvette gehen zu Lasten des Mieters.

Zu Frage 4: Trifft die Behauptung zu, dass den Besitzern des Restaurants „Dampfschiff“ im Baurechtsvertrag die Auflage gemacht wurde, ein Restaurant zu führen bzw. wiederzueröffnen?

Nein. Die Liegenschaft wurde als Wohnhaus mit vier Wohnungen ausgeschrieben. Die Forderung nach einem Restaurant wurde nicht erhoben. Bereits in der ersten Offertrunde hat der spätere Besitzer den Wunsch geäussert, das ehemalige Restaurant Dampfschiff wieder zum Leben zu erwecken. Zuvor müsste allerdings die Gewerbebeschränkung auf der Liegenschaft aufgehoben werden. Nach der Vergabe wurde im Baurechtsvertrag der Bestand/Betrieb eines Restaurants aufgenommen, damit auch der neue Besitzer die Sicherheit hat, ein Restaurant betreiben zu dürfen und letztlich auch für den Fall, dass bei einer Weiterveräusserung des Baurechtes weiterhin ein Restaurant betrieben werden kann. Dies auch, weil der Gemeinderat zwischen der ersten und zweiten Offertrunde erkannte, dass ein Restaurant im Bereich Ländtehaus die Standortattraktivität steigern würde.

Zu Frage 5: Welche Argumente sprechen aus Sicht der Stadt für ein erweitertes Gastro-Angebot an diesem Standort?

Bereits beim Erwerb des Casino-Kursaals-Areals wurde erkannt, dass mit der künftigen Entwicklung dem Potenzial der Hofstettenlände bzw. dem Feuerwehrmagazin besondere Beachtung geschenkt werden muss. Eine nun in Auftrag gegebene Potenzialeinschätzung durch anerkannte Gastro-Berater hat diese Vermutung bestätigt. Verschiedene Städte wie z.B. Solothurn und Basel (Buvette Hafenbar Solothurn, Buvette Flora Basel, Buvette Oetlinger Basel) haben erfolgreich auf die Belebung der Uferzone mit kleinen Gastrobetrieben gesetzt. Mit der Anfrage zum Einbau einer Buvette im alten Feuerwehrmagazin konnte eine ideale Zwischennutzung gefunden werden. Die bei Thunerinnen, Thunern und Touristen beliebte und stark frequentierte Promenade kann im Bereich Hofstettenlände deutlich aufgewertet werden. Dazu trägt auch die bevorstehende Sanierung der öffentlichen Toilette und die bereits erfolgte Sanierung des nahe gelegenen Spielplatzes Thuntanig bei. Mit dieser Massnahme kann ausserhalb des Mühleplatzes ein alternatives Angebot an attraktiver Lage für alle Beteiligten (Dampfschiff und Buvette) geschaffen werden.

Zu Frage 6: Ist für die Buvette ein Ganzjahresbetrieb vorgesehen?

Nein, die Buvette ist kein Ganzjahresbetrieb. Das Gebäude kann und soll auch nicht beheizt werden (keine Heizung und keine Wärmedämmung vorhanden). Die Buvette öffnet vorwiegend an warmen und sonnigen Tagen mehrheitlich vom Frühling bis Herbst.

Zu Frage 7: Wie argumentiert die Stadt gegen die Vorwürfe, sie konkurrenzieren mit diesem Vorgehen aktiv private Betriebe und verzerre damit den Wettbewerb?

Mit einem bescheidenen Budget wird das alte Feuerwehrmagazin in eine einfache Buvette umgenutzt und der Standort belebt. Diese Massnahme kann gemäss vorliegender Potenzialeinschätzung auch dem Restaurant Dampfschiff zu Nutze kommen. Das einfache Gastroangebot der Buvette differenziert sich vom demjenigen des Restaurants Dampfschiff. Die Stadt stellt lediglich zu einem marktkonformen Preis eine Mietfläche zur Verfügung. Sie betreibt nicht selbst eine Buvette und subventioniert auch nicht deren Betrieb, sie „aktiviert“ lediglich eine brachliegende Fläche an einem sehr attraktiven Standort.

Zu Frage 8: Steht die vorgesehene gastronomische Aufwertung des Bereichs Hofstettenstrasse/Ländtehaus im Zusammenhang mit der Absicht, den Nutzungsdruck auf dem Mühleplatz zu entschärfen?

Wird mit Frage 5 beantwortet.

Zu Frage 9: Steht das Vorhaben im Zusammenhang mit den Legislaturzielen (Schwerpunkt 2), Thun als „Stadt am Wasser“ zu stärken?

Der Gemeinderat hat sich in der Tat zum Ziel gesetzt, den Wohn- und Lebensraum am Wasser zu attraktivieren und zu erweitern. Konkreter will er die Lebensqualität am Wasser auch in der Innenstadt stärken. In derselben Logik, wie er seinerzeit seine Zustimmung zur Wiedereröffnung des Restaurants Dampfschiffs gab, stimmt er heute der Eröffnung einer Buvette an der Lände Hofstettenstrasse zu. Das Projekt ist zielkonform und kann fristgerecht realisiert werden.

Thun, 19. August 2015

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller