

Stadtratssitzung vom 21. März 2024

Bericht Nr. 01/2024

Arealentwicklung «Neue Freistatt»

Genehmigung der Heimfallentschädigung in der Höhe von 3.32 Mio. Franken, Bewilligung einer Anlage ins Finanzvermögen in der Höhe von 2.86 Mio. Franken für die Rückbaukosten, Genehmigung der Abgabe des Areals im Baurecht an die Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt und die Städtische Pensionskasse Thun, Überführung einer Teilfläche von 663 m² ab Parzelle Thun 1 (Thun)-Gbbl. Nr. 357 (Lindenplatz) im Wert von 132'600 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung) sowie Bewilligung eines Verpflichtungskredites zulasten der Investitionsrechnung in der Höhe von 400'000 Franken für die Projektierung und die Realisierung des Lindenplatzes. Genehmigung der Abstimmungsbotschaft

1. Das Wichtigste in Kürze

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft (GBWG) Freistatt ist Baurechtsnehmerin auf städtischen Grundstücken. Im Jahr 2009 wandte sie sich an die Stadt Thun, weil sich die Erneuerung ihrer Liegenschaften innerhalb der verbleibenden Baurechtsdauer nicht mehr lohnte. Dadurch kam ein nunmehr über zehnjähriger Planungsprozess in Gang. Mit dem Siegerprojekt «Aronia» aus dem anonymen Wettbewerbsverfahren hat dieser Prozess einen wichtigen Meilenstein auf dem Weg zur erfolgreichen Realisierung der «Neuen Freistatt» erreicht.

Das Planungsgebiet mit der Genossenschaftssiedlung Freistatt, den städtischen Mehrfamilienhäusern am Schützenweg und der Poststelle Länggasse Thun liegt im Thuner Westquartier und grenzt an das Hohmadquartier.

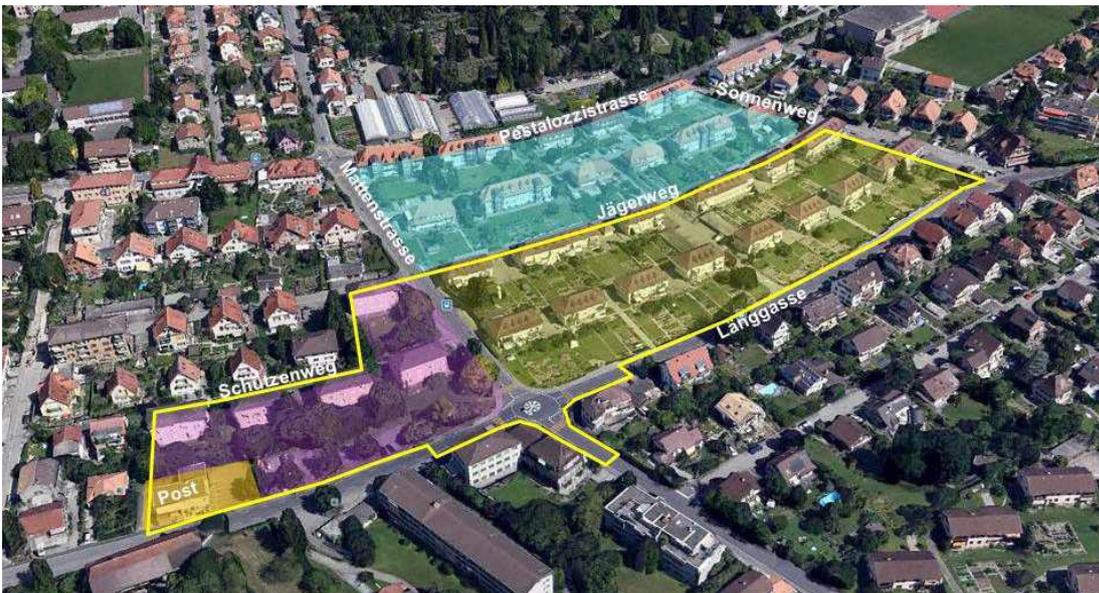


Abbildung 1: Luftbild mit Gebiet GBWG Freistatt Siedlungsteil 1 (blau), Siedlungsteil 2 (gelb), städtische Siedlung Jägerweg (violett), Postparzelle (orange), ZPP-Perimeter (gelbe Linie)

Die Lage im Stadtgebiet ist vorteilhaft. Sie hat Potential und bietet gute Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungserneuerung. Sanierung und Erhalt sowohl der bestehenden GBWG- als auch der Stadtliegenschaften, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden, sind wirtschaftlich nicht tragbar. Zudem ist die Ausnützung im Bestand mit einer Ausnützungsziffer von 0.3 sehr tief, das heisst, die Grundstücke sind deutlich unternutzt. Das Szenario «Rückbau und Neubau» der GBWG-Siedlung wurde, gestützt durch Fachgutachten, als beste Lösung bewertet.

Im Rahmen der aktiven Bodenpolitik hatte die Stadt Thun in einem partizipativen Verfahren eine Testplanung unter anderen mit dem Ziel der Innenentwicklung und der haushälterischen Bodennutzung lanciert. Diese bildete die Grundlage für die Zonenplanänderung. Im August 2019 genehmigte der Stadtrat die Zonenplanänderung ZPP AA (Freistatt) einstimmig und beauftragte den Gemeinderat, das Areal Freistatt in sämtlichen Dimensionen der Nachhaltigkeit sowie zugunsten der sozialen Durchmischung zu fördern. Mit der GBWG Freistatt und der städtischen Pensionskasse Thun (PKT) wurden zwei Bauträgerinnen gefunden, die sämtliche Voraussetzungen für die städtischen Zielsetzungen in Bezug auf das Areal erfüllen. Anfang 2021 schlossen sie mit der Stadt eine Projektentwicklungsvereinbarung ab.

Im Jahr 2022 wurde ein von der Stadt Thun vorfinanzierter anonymer Projektwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt (SRB 07/2021). Am 15. Dezember 2021 genehmigte der Gemeinderat mit GRB 847/2021 das Wettbewerbsprogramm «Neue Freistatt», das vorgängig vom Preisgericht verabschiedet und durch den SIA zertifiziert worden war. Die in der ZPP formulierten Entwicklungsziele, die Zielsetzungen der städtischen Wohnstrategie 2030 und des Stadtentwicklungskonzeptes STEK 2035 sowie die Ziele der GBWG Freistatt und der PKT waren im Wettbewerbsprogramm enthalten. Das Siegerprojekt «Aronia» vom Thuner Büro Brügger Architekten AG überzeugte das Preisgericht in allen Teilen. Es erfüllt die Zielsetzungen der ZPP vollumfänglich und konnte anlässlich der Wettbewerbsausstellung im November 2022 von der Öffentlichkeit besichtigt werden.

Das Projekt ist das Ergebnis eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens nach SIA. Der Gemeinderat hatte das Wettbewerbsprogramm verabschiedet, dadurch kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung (ÜO) verzichtet werden, sofern die Bauträgerinnen dem zustimmen. Die künftigen Baurechtsnehmerinnen beabsichtigen, das vorliegende Richtprojekt über ein Baubewilligungsverfahren zu realisieren. Die schriftlichen Absichtserklärungen der Bauträgerinnen liegt seit August 2023 vor. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird dem Gemeinderat der Verzicht auf eine ÜO zur abschliessenden Genehmigung vorgelegt. Dieses Vorgehen bietet Vorteile in Bezug auf die Projektabwicklung, zudem ist es rascher und kostengünstiger.

1.2 Vorzeitiger Heimfall GBWG Freistatt

Die GBWG Freistatt, Siedlungsteil 2, befindet sich heute auf zwei städtischen Grundstücken (Abbildung 1: gelb eingefärbte Fläche). Der Baurechtsvertrag endet am 30. Juni 2043. Damit die Erneuerung der Siedlung zeitnah möglich ist, hat die Stadt mit der GBWG Freistatt einen vorzeitigen Heimfall des Baurechtes ausgehandelt. Dieser Heimfall sowie der darauffolgende Rückbau sollen abgestimmt auf die Bauphasen umgesetzt werden.

Der Heimfall wird gemäss aktueller Bauablaufplanung der Bauträgerinnen voraussichtlich gestaffelt 2026/2027 abgewickelt werden. Gemäss Berechnungen beträgt die Heimfallentschädigung 3.32 Mio. Franken inklusive 30'000 Franken Notariatskosten.

Ein straffer Bauablauf wirkt sich für die Bauträgerinnen positiv auf die Kosten aus, und das Projekt kann sozialverträglich umgesetzt werden. Das bedeutet, die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner haben die Möglichkeit, auf dem Areal umzuziehen. Aus diesem Grund wird in den weiteren Planungsschritten die Heimfallentschädigung abgestimmt auf die Bauphasen fällig werden. Die Höhe der beantragten Heimfallentschädigung wird auch in diesem Fall in der Summe maximal dem beantragten Kredit entsprechen, da die Heimfallentschädigung neben dem Gebäuderestwert auch die Mieterträge enthält, die der Bauträgerin durch den vorzeitigen Heimfall entgehen. Wird die Dauer bis zum Vertragsende kürzer, verringert sich dieser Betrag.

1.3 Rückbaukosten

Mit dem vorzeitigen Heimfall der beiden heutigen Baurechtsgrundstücke Thun 1 Grundbuchblätter Nrn. 966 und 3967 gehen die Liegenschaften in das Eigentum der Stadt Thun über. Nach dem Rückbau der bestehenden Gebäude durch die Stadt Thun können die Grundstücke neu parzelliert und im Baurecht abgegeben werden. Für den Rückbau der Genossenschaftsbauten und der städtischen Liegenschaften sowie der Post Länggasse liegen Kostenschätzungen in der Höhe von rund 2.86 Mio. Franken vor. Die Ausführung des Rückbaus wird mit der Abwicklung des Heimfalls und dem Bauablauf abgestimmt und voraussichtlich gestaffelt erfolgen. Mit der Detailplanung der Ausführung wird der Ablauf konkretisiert werden.

1.4 Baurechtsverträge

Die neuen Baurechtsverträge mit der GBWG Freistatt werden über ca. zwei Drittel der gesamten oberirdischen Geschossfläche abgeschlossen. Das restliche Drittel der oberirdischen Geschossfläche wird die PKT im Baurecht übernehmen. Diese Aufteilung entspricht dem Willen des Stadtrates, der dem Gemeinderat mit Beschluss Nr. 90/2019 vom 22. August 2019 den Auftrag erteilte, mindestens 45 Prozent der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (Gfo) dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorzubehalten.

1.5 Neuer Quartierplatz «Lindenplatz»

Mit der Arealentwicklung «Neue Freistatt» erhält das Quartier einen neuen öffentlichen Platz, den Lindenplatz. Dieser bleibt im Eigentum der Stadt. Da er künftig einem öffentlichen Zweck dienen wird, muss er zum Verkehrswert von 200 Franken pro m², insgesamt ca. 132'600 Franken, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden (Widmung). Als Eigentümerin des Platzes übernimmt die Stadt auch die Investitionskosten. Im Gegenzug werden die Durchwegung der «Grünen Mitte» und die Nord-Süd-Verbindung durch das Areal (ehemals Brunnenweg) durch die Bauträgerinnen erstellt und unterhalten. Diese Verpflichtung wird in den Baurechtsverträgen festgehalten. Der betroffene Abschnitt Mattenstrasse soll zusammen mit den hindernisfreien Bushaltestellen «Mattenstrasse», dem Lindenplatz und den Vorräumen zu den angrenzenden Liegenschaften einen platzähnlichen Charakter aufweisen.

Für die Projektierung und die Realisierung des Lindenplatzes entstehen der Stadt Thun Investitionskosten von 400'000 Franken. Ab 2029 fallen für Betrieb und Unterhalt jährlich Kosten von ungefähr 24'000 Franken an.

2. Ein Blick zurück

2.1 *Wo liegt das Areal?*

Das Areal befindet sich in Fussdistanz zu Stadtzentrum und Bahnhof Thun, ist über die Quartierstrassen Länggasse und Mattenstrasse gut erschlossen und ins städtische Bus-Netz eingebettet. Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergarten, Unter- und Oberstufenschule befinden sich in der Nähe.



Abbildung 2: Situationsplan

2.2 *Ausgangslage*

Die GBWG Freistatt erwarb im Jahr 1943 im Westquartier die Baurechtsgrundstücke Thun 1/966 und Thun 1/3967, um dem damaligen Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Die 18 charakteristischen Bauten des Siedlungsteils 2 mit grossen Vorgärten prägen seit Jahrzehnten das Ortsbild an der Grenze zwischen Länggasse und Westquartier. Gebaut wurden insgesamt 72 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die erneuerungsbedürftig und für heutige Bedürfnisse zu klein sind. Im Jahr 2013 startete die GBWB in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun einen Planungsprozess zur Erneuerung des Areals. In dessen Verlauf entschied die Stadt, die 1943 erbaute städtische Wohnsiedlung am Jäger- und am Schützenweg mit heute 24 Wohnungen ebenfalls in den Planungsperimeter einzubeziehen, da der Zustand und die Bausubstanz der Liegenschaften generell sehr schlecht sind. Ein städtisches Gebäude mit sechs Wohnungen wurde deshalb bereits 2020 abgebrochen.

In den Studien zeigte sich, dass Sanierung und Erhalt der bestehenden GBWG-Liegenschaften wirtschaftlich nicht tragbar sind. Es wäre mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden, die schalltechnischen und die energetischen Mängel zu beheben und die Grundrisse der Wohnungen den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Zudem sind die Grundstücke mit einer Ausnützungsziffer von 0.3 deutlich unternutzt. Mit einer Studie wurde untersucht, ob eine Sanierung der Bestandesbauten mit Erweiterungen zur Erhöhung der Dichte wirtschaftlich tragbar wäre. Mittels Prüfung verschiedener Szenarien kam man zum Schluss, dass sich durch die Lebenszyklusbetrachtung der

bestehenden Gebäude kein Kostenvorteil ergibt gegenüber Neubauten. Das Szenario «Rückbau und Neubau» wurde als beste Lösung bewertet.

2.3 Zielsetzungen der Stadt

Thun ist mit immer vielfältigeren Anforderungen an den begrenzten Stadtraum konfrontiert. Auch in Zukunft positioniert sie sich als attraktive Wohn- und Arbeitsstadt, die sich weiterentwickelt. Der Fokus liegt dabei auf einer qualitativ hochstehenden Entwicklung nach innen, welche auf den bestehenden Stärken und Identitäten aufbaut. Wie in anderen Städten ist auch in Thun die Leerwohnungsziffer sehr tief. Deshalb will der Gemeinderat die Entwicklung des städtischen Wohnungsangebots in den kommenden Jahren in Zusammenarbeit mit den Akteurinnen und Akteuren im Wohnungsmarkt aktiv mitsteuern und mitgestalten. Mit der Wohnstrategie 2030 hat er die längerfristigen städtischen Ziele der Wohnraumentwicklung festgelegt. Dies sind

- Förderung der Innenentwicklung durch die Konkretisierung des Wohnraumpotentials in der Ortsplanungsrevision und durch ganzheitliche, innovative Planungsprozesse bei Arealentwicklungen.
- Wohnbauförderung durch Zusammenarbeit mit den Akteurinnen und Akteuren.
- Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften und Weiterentwicklung des zeitgemässen gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- Neue Wohnraum-Angebote für verschiedenste Zielgruppen wie Familien, ältere Menschen, städtisch geprägte Menschen und einkommensstärkere Personengruppen.
- Förderung der sozialen Durchmischung mit Massnahmen wie baulicher Erneuerungen oder preisgünstigem Wohnungsbau.

Angesichts der Rahmenbedingungen und der Herausforderungen für die Areal- und die Quartierentwicklung entschied sich die Stadt Thun Mitte 2015, gemeinsam mit der GBWG Freistatt und der Post Immobilien AG ein Testplanungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse der Testplanung erfüllen die Zielsetzungen der Wohnstrategie 2030 der Stadt Thun. Sie wurden in die Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften aufgenommen, welche der Stadtrat am 22. August 2019 einstimmig genehmigte. Gleichzeitig beauftragte der Stadtrat den Gemeinderat,

- die Anliegen betreffend Erhöhung des genossenschaftlichen Wohnanteils und der Mobilität zu berücksichtigen und damit die Nachhaltigkeit in sämtlichen Dimensionen zu fördern,
- die soziale Durchmischung zu fördern,
- verbindlichere Vorgaben bei den Energievorschriften wie die Kompensation der noch nicht sanierten Gebäude mit Plusenergiebauten oder Standard 2000-Watt-Areal¹ sowie eine weitergehende Unterschreitung des gewichteten Energiebedarfs² zu fordern,
- sicherzustellen, dass mindestens 45 Prozent der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (Gfo) dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten sind, und
- sicherzustellen, dass die maximale Anzahl Abstellplätze pro Wohnung auf 0.8 beschränkt wird.

¹ Im September 2023 wurden die beiden neuen Areal-Labels «Minergie-Areal» und «SNBS-Areal» lanciert. Sie sind die Nachfolgelösungen für das bisherige 2000-Watt-Areal, welches nicht mehr angeboten wird. Die quantitativen Anforderungen des 2000-Watt-Areals sind mit der SIA-2040-Berechnung (2000-Watt-kompatibel) weiterhin anwendbar.

² Die Unterschreitung des gewichteten Energiebedarfs um 10 % wird mit den ZPP-Vorschriften vorgegeben. Gemäss Energiesetz vom 01.01.23 wird neu eine Unterschreitung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz (GGEE) gefordert. Die Überprüfung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

Das Projekt «Neue Freistatt» erfüllt alle diese Anforderungen.

In den Baurechtsverträgen werden die Bauträgerinnen verpflichtet, die Anforderungen und die Bestimmungen der Gebäudeenergiestrategie (GES) 2021 der Stadt Thun einzuhalten. Bei der Umsetzung sind mit der Arealentwicklung «Neue Freistatt» Neubauten 2000-Watt-kompatibel zu erstellen mit Bestätigung einer unabhängigen qualitätssichernden Stelle (QS). Zudem ist bei Bauten ab 10 Mio. Franken eine Zertifizierung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS-Areal) anzustreben, was im vorliegenden Projekt erfüllt wird.

3. Der Wettbewerb – das Siegerprojekt

3.1 Wettbewerb

Auf der Grundlage der ZPP-Vorschriften wurde unter der Leitung der Stadt das Wettbewerbsprogramm gemeinsam mit den Bauträgerinnen GBWG Freistatt und der PKT erarbeitet. Ende 2021 schrieben die Stadt Thun, die GBWG Freistatt und die PKT einen anonymen Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren aus. Mit dem Architekturwettbewerb «Neue Freistatt» wurden Projektvorschläge gesucht, die in allen drei Bereichen der Nachhaltigen Entwicklung (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) zu überzeugen vermögen und die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft verfolgen. Dabei waren die Themen städtebauliche Einpassung, Stadtklima, architektonische Qualität, Quartierverträglichkeit, Nachbarschaft, Nutzungsqualität, wirtschaftliche Tragbarkeit und Bauökologie gleichwertig zu berücksichtigen. Gemäss ZPP-Vorschriften ist die Überbauung so zu gestalten, dass die Fusswegverbindungen auf die bestehende Quartierstruktur abgestimmt und insbesondere in Ost-West-Richtung durchlässig sind, so wie dies im Fusswegnetzplan des Gesamtverkehrskonzepts 2035 und in der ZPP vorgesehen ist.

3.2 Information zum Siegerprojekt – Gedanke der Gartenstadt wird fortgeschrieben

Aus 16 eingereichten Beiträgen bestimmte das Preisgericht im anonymen Verfahren das Projekt «Aronia» des Thuner Büros Brügger Architekten AG und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur zum Sieger. Im Abschlussbericht des Preisgerichtes wurde empfohlen, die Höhenstaffelung, die Dachgestaltung, die Durchlüftung und die Durchwegung des Areals sowie die Nutzung und die Zuteilung der Aussenflächen kritisch zu prüfen. Die Bauträgerinnen, das Planerteam Brügger Architekten AG sowie Stadtvertretungen bearbeiteten diese Punkte in mehreren Workshops und entwickelten das Projekt «Aronia» zum Richtprojekt weiter. Ende Juni 2023 befand das Preisgericht das Richtprojekt in einer abschliessenden Würdigung einstimmig für gut.

Es werden nicht nur Wohnungen gebaut, sondern ein Stück Stadt: Rund 260 neue Wohnungen entstehen als langfristig preisgünstiger Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht. Die GBWG Freistatt realisiert ca. 160 Wohnungen, die PKT im Siedlungsteil entlang der Länggasse ca. 100 Wohnungen. An der Kreuzung Länggasse/Sonnenweg wird im Gebäude der PKT eine neue Doppeleinheit Kindergarten entstehen, da mit der Entwicklung des Quartiers in Zukunft mehr Kindergartenplätze benötigt werden. Zu Beginn soll eine Kindergartenklasse geführt und die zweite Einheit an eine Kita vermietet werden. Mit dem neuen öffentlichen Quartierplatz «Lindenplatz» an der Ecke Mattenstrasse-Länggasse, den angrenzenden Erdgeschossnutzungen wie der Postfiliale, den Ateliers sowie den Gemeinschaftsräumen mit Co-Working-Arbeitsplätzen im Gemeinschaftshaus entsteht ein

neues Quartierzentrum. Zur Belebung des Platzes tragen die unterschiedlichen Aktivitäten und Anlässe bei. Die Federführung diesbezüglich übernimmt die GBWG Freistatt.

Die Formen der Platznutzung werden im Rahmen der Qualitätsprüfung der Gesamtstrategie regelmässig mit dem Tiefbauamt und der Fachstelle Familie evaluiert.

Die zukunftsweisende Siedlung setzt gemäss Richtprojekt mit ca. 730 Veloparkplätzen, davon ca. 444 gedeckt, die Anforderungen gemäss Mobilitätskonzept um. Ergänzend dazu sind oberirdische und unterirdische Abstellplätze für Cargobikes vorgesehen. Mit den geplanten ca. 116 Autoparkplätzen wird die vom Stadtrat festgelegte Obergrenze von 0.8 Parkplätzen pro Wohnung (SRB 23/2019 vom 22. August 2019) unterschritten. Ergänzend dazu stehen für Besucherinnen und Besucher ca. 26 Parkplätze zur Verfügung. Für das Gewerbe und die Post sind sechs bis neun Plätze vorgesehen.

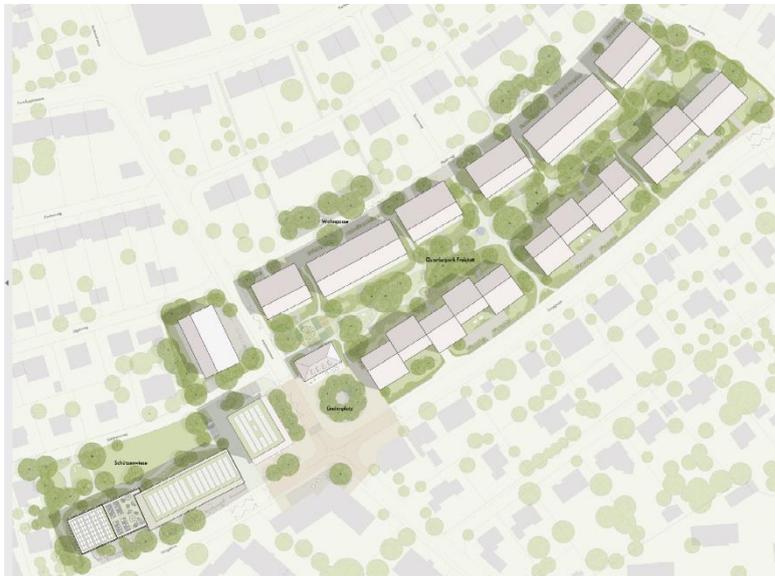


Abbildung 3: Siegerprojekt Neue Freistatt «Aronia» von Brügger Architekten AG, Thun, und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich (Stand Richtprojekt 22.06.2023)

Mit einem hohen Grünanteil schreibt das Siegerprojekt den Gartenstadtgedanken der Freistatt fort, und mit zwei längs ausgerichteten Gebäudezeilen am Jägerweg und an der Länggasse nimmt es die bisherige Gliederung des Areals auf. Vorgesehen sind unterschiedliche Gebäudetypen, die verschiedene Wohnformen ermöglichen und individuellen Wohnbedürfnissen einer breiten Zielgruppe Rechnung tragen. Zwischen den beiden Häuserzeilen befindet sich der grosse, auch für das umliegende Quartier zugängliche Freiraum. Dieser Quartierpark wird gegen die Mattenstrasse hin vom ortsbildprägenden Bestandesbau (Mattenstrasse 17) abgeschlossen, der als «Gemeinschaftshaus» mit Café genutzt wird. Dieser bildet zusammen mit dem neu geschaffenen, öffentlichen Lindenplatz das Herz der «Neuen Freistatt».

Die vorgeschlagenen drei Bauphasen basieren auf zwei Grundüberlegungen. Einerseits bieten sie den heutigen Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, innerhalb des Areals umzuziehen und sind damit sozial verträglich. Andererseits sind die Bauphasen so geplant, dass in der ersten (2026-28) nebst den ca. 120 neuen Wohnungen auch ein Grossteil der Infrastruktur erstellt wird. Während der zweiten und dritten Bauphase befindet sich der neue Kindergarten provisorisch im neu erstellten «Stadthaus», da mit dem Bezug der 120 Wohnungen eine steigende Nachfrage nach Kindergartenplätzen zu erwarten ist, die mit den bestehenden umliegenden Kindergärten nicht abgedeckt

werden kann. Nach Abschluss der dritten Bauphase wird der Kindergarten den definitiven Standort an der Ecke Länggasse-Sonnenweg im Baurechtsperimeter der PKT beziehen.

3.3 Vorgaben Energiekonzept und Nachhaltigkeit

Das Areal wird nach den Vorgaben des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) umgesetzt. Im September 2023 wurden die beiden neuen Areal-Labels «Minergie-Areal» und «SNBS-Areal» lanciert. Sie sind die Nachfolgelösungen für das bisherige 2000-Watt-Areal, welches nicht mehr angeboten wird. Die quantitativen Anforderungen des 2000-Watt-Areals sind mit der SIA-2040-Berechnung (2000-Watt-kompatibel) weiterhin anwendbar. Diese beinhaltet die Bereiche graue Energie (Erstellung), Betriebsenergie und Mobilität.

Somit werden sowohl die hohen Vorgaben der Gebäudestrategie der Stadt Thun als auch die ergänzenden Vorgaben gemäss Stadtratsbeschluss vom 22. August 2019 eingehalten. Das Areal Freistatt wird ein «2000-Watt Leuchtturmprojekt mit Vorbildcharakter».

4. Wie funktioniert die «Neue Freistatt»?

4.1 «Ein Areal – zwei Wohnbauträgerschaften»

Mit der «Neuen Freistatt» wird eine bedeutende Transformation im Quartier stattfinden. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird mit hoher Qualität umgesetzt, indem zwei unterschiedliche Bauträgerinnen attraktiven Wohnraum in einer lebendigen Siedlung mit grünen Freiräumen realisieren. Das breite Wohnungsangebot von 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen, Atelierwohnungen und auch Clusterwohnungen spricht verschiedene Personengruppen an und fördert die soziale Durchmischung.

Die Abgabe des Landes im Baurecht entspricht den Zielsetzungen der Portfoliostrategie. Das Projekt Arealentwicklung «Neue Freistatt» erfüllt auch die Ziele des STEK 2035 sowie der städtischen Wohnstrategie 2030. Damit liegt ein nachhaltiges und innovatives Wohnprojekt vor, welches die Gemeinschaft und das Zusammenleben in der neuen Siedlung und im Quartier fördert.

Mit dem Masterplan Quartierzentren werden in der aktuellen Legislaturperiode 2023-2026 Grundlagen erarbeitet für die zukünftige sozialräumliche Stadtentwicklung und die Stärkung der formellen und informellen Treffpunkte in den Quartieren. In diesem Zusammenhang begrüsst die Stadt das Engagement der GBWG Freistatt, ähnlich wie im Lerchenfeld, einen Treffpunkt für alle Generationen zu schaffen.

4.2 GBWG Freistatt

Die GBWG Freistatt ist die älteste Wohnbaugenossenschaft in Thun. Sie wurde 1922 aus der Arbeiterunion Thun heraus gegründet. Damals herrschte grosse Wohnungsnot und viele Familien lebten in erbärmlichen Verhältnissen. In den 1920er und den 1940er Jahren entstanden deshalb in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun zwei Siedlungsteile. Der ältere Siedlungsteil 1 (siehe Abbildung 1, hellblau eingefärbt) wurde Anfang der 1990er Jahre umfassend saniert und kann langfristig erhalten werden. Der Siedlungsteil 2 (siehe Abbildung 1, gelb eingefärbt) entstand während des Zweiten

Weltkriegs mit einfachen Mitteln und wird im Rahmen der Arealentwicklung «Neue Freistatt» durch Neubauten ersetzt.

Geleitet wird die GBWG Freistatt von einem Vorstand, der die Ideen, wie sie in der «Neuen Freistatt» gelebt werden sollen, in den vergangenen Jahren gemeinsam mit den Genossenschafterinnen und Genossenschäftern entwickelt hat.

4.3 Städtische Pensionskasse Thun (PKT)

Die PKT ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit, für deren Verbindlichkeiten die Stadt Thun garantiert. Sie ist im Handelsregister eingetragen und handelt unabhängig von der städtischen Verwaltung. Die Pensionskasse besteht seit 1924 und feiert in Kürze ihr 100-Jahr-Jubiläum. Aktuell versichert sie ca. 800 aktive Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen sowie 500 Rentner und Rentnerinnen der Stadt Thun, der Energie Thun AG, des Vereins Asyl Berner Oberland, der Parkhaus Thun AG und des Vereins Café Mokka Thun.

Die Gesamtleitung der Kasse obliegt der Pensionskassenkommission. Eine externe Geschäftsstelle führt die laufenden Geschäfte.

Im Rahmen ihrer Anlagetätigkeit sowie ihrer Anlagestrategie investiert die Pensionskasse aktiv in Liegenschaften. Zurzeit befinden sich als Direktanlage sechs Liegenschaften in Thun mit ca. 120 Wohnungen im Portfolio. Mit der Arealentwicklung «Neue Freistatt» will die Pensionskasse eine nachhaltige Investition tätigen und an der Entwicklung der Stadt partizipieren. Damit soll ein Beitrag zur Erreichung der Klimaziele geleistet und gleichzeitig eine marktübliche Rendite erzielt werden.

5. Baurechtsverträge

5.1 Allgemeines

Die Stadt Thun hält in ihrer Portfoliostrategie fest, dass sie ihr Grundeigentum gezielt einsetzt und mit der Abgabe im Baurecht und zielführenden Anreizsystemen die Stadtentwicklung im Sinne ihrer Zielsetzung fördert.

Heute befindet sich der grösste Teil des Areals Freistatt im Baurechtsperimeter der GBWG Freistatt, Thun 1 (Thun)-GbbL. Nrn. 966 und 3967. Ergänzt wird diese Fläche mit der Parzelle der heutigen Post Länggasse, Thun 1 (Thun)-GbbL. Nr. 3313, die die Stadt Thun im Januar 2021 erworben hat, sowie der daran angrenzenden Grundstücke der Stadt mit den vier stark sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung 1, gelbe, orange und violette Flächen), Thun 1 (Thun)-GbbL. Nrn. 1770 und 2919. Ein Gebäude auf diesen Parzellen wurde aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes bereits im Jahr 2020 abgebrochen. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Finanzvermögen.

Die aktuellen Baurechte mit den Flächen von 8'224 m² respektive 8'832 m² auf den Parzellen Thun 1 (Thun)-GbbL. Nrn. 966 und 3967 (siehe Abbildung 1, gelbe Fläche) wurden der GBWG Freistatt bis am 29. Juni 2043 eingeräumt. Diese Baurechtsverträge werden nun zugunsten der geplanten Arealentwicklung vorzeitig aufgelöst. Damit werden die Bauten zu Bestandteilen des Bodengrundstücks, das heisst, die Stadt Thun wird von Gesetzes wegen deren Eigentümerin (vorzeitiger

Heimfall). Sie baut anschliessend die bestehenden Gebäude zurück. Auf der Grundlage des aktuellen Projektes werden schliesslich neue Baurechtsperimeter definiert, die an die beiden Bauträgerinnen GBWG Freistatt und PKT abgegeben werden.

Der beschriebene Ablauf entspricht dem Standardvorgehen bei vorzeitiger Auflösung eines Baurechtsvertrags. Im vorliegenden Fall besteht die Möglichkeit, dass – abhängig von der weiteren Planung und im Interesse eines möglichst straffen Bauablaufs – von diesem Vorgehen abgewichen wird. Konkret kann dies zum Beispiel bedeuten, dass die bestehenden Gebäude nicht formell durch Heimfall ins Eigentum der Stadt Thun übergehen, sondern von der GBWG Freistatt selbst rückgebaut werden. Die von den Stimmberechtigten bewilligten Beträge für Heimfallentschädigung und Rückbaukosten würden in diesem Fall mit dem gleichen Zweck und in der gleichen Höhe wie beim Heimfall an die GBWG Freistatt bezahlt.

Ausgenommen von der neuen Baurechtsfläche ist der öffentlich genutzte Lindenplatz. Er bleibt im Eigentum der Stadt und wird zum Verkehrswert von 200 Franken pro m², insgesamt ca. 132'600 Franken, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt (Widmung). Das Grundstück Thun 1 (Thun)-GbbL Nr. 702 am nördlichen Rand des Baurechtsperimeters mit der Trafostation wird entwidmet, das heisst aus dem Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überführt, und befindet sich neu im Baurechtsperimeter der GBWG Freistatt. Die Neuinstallation der Trafostation ist im Projekt «Neue Freistatt» integriert. Ebenfalls entwidmet wird der Brunnenweg. Er wird sich neu in den Baurechtsperimetern der GBWG Freistatt und der PKT befinden.

Die beiden Entwidmungen «Brunnenweg» und «Grundstück Thun 1 (Thun)-GbbL Nr. 702» hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 14. Februar 2024 unter Vorbehalt des Beschlusses in der Kompetenz der Stimmberechtigten genehmigt. Durch die Erstellung der Bushaltestellen usw. sind unter Umständen geringfügige Anpassungen an den Parzellenflächen erforderlich. Diese werden dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt, sobald sie im Rahmen des Bauprojekts konkretisiert wurden. Die Widmung des Lindenplatzes liegt (zusammen mit den Investitionskosten für dessen Projektierung und Realisierung) in der Zuständigkeit der Stimmberechtigten (vgl. auch Ziff. 10 Finanzkompetenz).

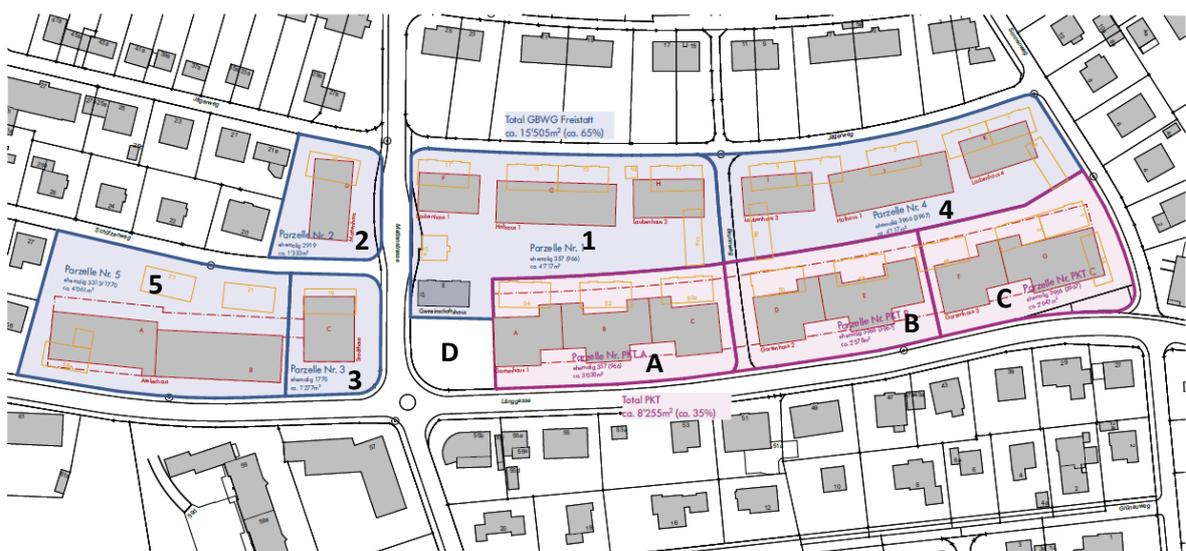


Abbildung 4: Neue Baurechtsparzellen GBWG Freistatt (blaue Fläche) und PKT (rote Fläche), öffentlicher Lindenplatz (Bereich D)

Perimeter	Bauträgerin	ungefähre Fläche Baurecht	Maximale oberirdische Geschossfläche	Nutzungen	
				Hauptnutzung	Nebennutzung
1	GBWG Freistatt	4'717 m ²	19'250 m ²	Wohnen	Gemeinschaftsräume, Gewerbe
2		1'333 m ²		Wohnen	
3		1'277 m ²		Wohnen	Gewerbe
4		4'117 m ²		Wohnen	
5		4'061 m ²		Wohnen	Gewerbe, Ateliers, Gemeinschaftsräume
A	PKT	3'030 m ²	10'513 m ²	Wohnen	ev. Gewerbe
B		2'578 m ²		Wohnen	
C		2'647 m ²		Wohnen	Kindergarten/Kita
Total Areal		23'760 m ²	29'763 m ²		

Die Baurechte werden im Finanzvermögen geführt werden. Die Bauträgerinnen verpflichten sich im Baurechtsvertrag, alle nötigen Dienstbarkeiten abzuschliessen.

Energiekonzept und Nachhaltigkeit

In den Baurechtsverträgen ist festgehalten, dass die Anforderungen und die Bestimmungen der Gebäudeenergiestrategie (GES) 2021 der Stadt Thun einzuhalten sind, siehe Ausführungen im Kapitel 2.3.

5.2 Baurechtsvertrag GBWG Freistatt

Im Jahr 2022 schloss die Stadt Thun mit der GBWG Freistatt einen Reservationsvertrag ab (GRB 718/2022 vom 09.11.2022), in welchem festgehalten wurde, dass die Parteien – gestützt auf den Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften – einen Baurechtsvertrag abschliessen werden für die Realisierung des Projektes «Neue Freistatt». Dieser Reservationsvertrag betrifft die städtischen Grundstücke Thun 1 (Thun)-Gbbl. Nrn. 3966, 357, 2919, 1770 und 3313. Bestandteil des Musterbaurechtsvertrages sind auch die Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften.

Zur Umsetzung des Projektes «Neue Freistatt» räumt die Stadt Thun der GBWG Freistatt auf ihren Parzellen fünf selbständige und dauernde Baurechte mit einer Gesamtfläche von ca. 15'505 m² ein. Den Flächenangaben liegt eine provisorische Vermessung zu Grunde. Die definitive Vermessung wird im weiteren Projektverlauf in Auftrag gegeben. Die definitiven Masse werden im Baurechtsvertrag aufgeführt.

Die für die Berechnung des Baurechtszinses relevanten Anlagekosten werden auf der Grundlage der Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) ermittelt, die überwiegend auf dem Wohnungsmix basieren. Die aktuelle Berechnung basiert auf dem Wohnungsspiegel des Richtprojektes. Durch die Weiterbearbeitung des Richtprojektes zum Bauprojekt könnte sich die Anzahl oder die Grösse der Wohnungen noch ändern, was sich auf die Höhe der Anlagekosten auswirken würde. Die definitive Festlegung der Anlagekosten und damit auch des Landwerts und des Baurechtszinses wird deshalb erst auf der Grundlage des Bauprojektes erfolgen.

Bei einer realisierbaren oberirdischen Geschossfläche (Gfo) gemäss Richtprojekt von ca. 19'250 m² und einem Zinssatz von zwei Prozent resultiert als Summe über alle fünf Baurechtsparzellen der GBWG Freistatt ein jährlicher Baurechtszins von 228'000 bis 268'000 Franken. Dies entspricht einem Ertrag von 11.85 bis 14.00 Franken pro m² Gfo. Der Landwert für das neue Baurecht erhöht sich damit gegenüber den heute geltenden 200 Franken pro m² um Faktor 3.7 bis 4.4. Auf den Baurechtszinsenertrag pro m² Baurechtsfläche bedeutet dies eine Steigerung um Faktor 4.8 bis 5.7.

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre den Veränderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes angepasst. Der Beginn der Zinspflicht orientiert sich am Bauablauf und erfolgt für die verschiedenen Baurechte zeitlich gestaffelt. Massgebend ist jeweils der Bezug der ersten Wohnung pro Baurechtsgrundstück. Die Baurechtsverträge werden gleichzeitig für eine Erstlaufdauer von 70 Jahren abgeschlossen. Nach Ablauf von 70 Jahren können sie zweimal um jeweils 15 Jahre verlängert werden.

Der Entwurf der Baurechtsverträge wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung der GBWG Freistatt vom 12. Januar 2024 einstimmig genehmigt.

5.3 Baurechtsvertrag PKT

Die Stadt Thun schliesst mit der PKT einen Baurechtsvertrag für die Realisierung des vorliegenden Projektes «Neue Freistatt» ab.

Die Stadt Thun räumt der PKT auf einem Teil ihres Grundstückes Thun 1 (Thun)-GbbL Nr. 966 drei selbständige und dauernde Baurechte mit einer Fläche von ca. 8'255 m² ein. Diesen Angaben liegt eine provisorische Vermessung zu Grunde. Die definitive Vermessung wird im weiteren Projektverlauf in Auftrag gegeben. Im Baurechtsvertrag werden die definitiven Masse aufgeführt.

Finanzielle Vertragsbestimmungen

Der Berechnung des Baurechtszinses liegt der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen zu Grunde (dieser liegt aktuell bei 1.75 Prozent) sowie ein kumulierter Landwert in der Höhe von ca. 12.86 Mio. Franken, was ca. 1'558.05 Franken pro m² entspricht. Dieser Landwert basiert auf einer Wirtschaftlichkeitsberechnung über das gesamte Areal. Wird die Ausnutzung des Grundstückes während der Baurechtsdauer erhöht, so hat dies eine proportionale Erhöhung des Baurechtszinses zur Folge. Nach zehn Jahren haben beide Vertragsparteien das Recht, den für die Berechnung des Baurechtszinses massgeblichen Landwert aufgrund einer gemeinsam in Auftrag gegebenen Marktwertschätzung neu festlegen zu lassen.

Als Zinssatz für die Verzinsung des Landwerts gilt grundsätzlich der hypothekarische Referenzzinssatz. Falls der hypothekarische Referenzzinssatz jedoch weniger als zwei Prozent pro Jahr beträgt, so gilt für die Verzinsung des Landwerts ein Mindestzinssatz von zwei Prozent pro Jahr.

Für die PKT wird der Zinssatz um 0,5 Prozent pro Jahr reduziert. Der reduzierte Zinssatz von 1,5 Prozent pro Jahr gilt als Mindestzinssatz für die Städtische Pensionskasse Thun, d. h. er kann nicht unterschritten werden.

Die Reduktion des Zinssatzes ist in der Tatsache begründet, dass es sich bei der PKT um eine öffentlich-rechtliche Anstalt handelt, für deren Verbindlichkeiten die Stadt Thun garantiert (Art. 2 Abs. 1

und Art. 22 Personalvorsorgereglement der Stadt Thun). Sobald diese Voraussetzung nicht mehr gegeben wäre, würde die Reduktion auf Begehren der Stadt Thun entfallen.

Der Anfangsbaurechtszins beträgt für die Fläche von ca. 8'255 m² mindestens 192'000 Franken pro Jahr. Er Zins gilt als Mindestzins.

Die Hälfte des Baurechtszinses ist ab Übergang von Nutzen und Gefahr geschuldet. Die Erhöhung auf den vollen Baurechtszins erfolgt schrittweise nach Realisierung der Bauphasen. Die Baurechtsverträge werden gleichzeitig für eine Erstlaufdauer von 70 Jahren abgeschlossen. Nach Ablauf von 70 Jahren können sie zweimal um jeweils 15 Jahre verlängert werden.

Die Nutzung des geplanten Kindergartens und der Kindertagesstätte wird mit einer im Grundbuch eingetragenen entgeltlichen Dienstbarkeit im Baurechtsvertrag langfristig gesichert.

Der Entwurf der Baurechtsverträge wurde von der Pensionskassen-Kommission im Dezember 2023 einstimmig genehmigt.

6. Vermietung

Siedlungsteil GBWG Freistatt

Der Baurechtsvertrag mit der GBWG Freistatt enthält die Verpflichtung zum gemeinnützigem Wohnungsbau. Mit dieser Zweckbestimmung wird langfristig preisgünstiger Wohnungsbau sichergestellt. Wegen der zahlreichen Verpflichtungen, welche die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft eingeht, ergibt sich ein tieferer Baurechtszins als bei marktorientierten Vertragspartnerinnen und -partnern. Als Gegenleistung für die günstigeren Konditionen sind gemeinnützige Wohnbauträgerschaften insbesondere verpflichtet, die Wohnungen zu Kostenmiete zu vermieten. Kostenmiete heisst, dass die Mietzinsen auf den effektiven Kosten der Vermieterin oder des Vermieters berechnet sind. Die Kostenmietkalkulation stellt sicher, dass die Mieten im Verhältnis zum Markt mit der Zeit günstiger werden, da Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen – im Unterschied zu marktorientierten Mietzinskalkulationen – nicht abgebildet werden. Weiter bestehen gemäss den Thuner «Grundsätzen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften» besondere Auflagen bei der Wohnungsvergabe, z. B. durch Belegungsvorschriften, die Unterzeichnung der Thuner Wohnbaucharta, die Erstellung einer Gesamterneuerungsplanung oder die Abgabe von Wohnungen an die Stadt Thun für städtische Zwecke. Zudem sollen im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung der Quartierbevölkerung bestimmte Zielgruppen im Sinne der Wohnstrategie bevorzugt werden. Weiter sind für das gemeinnützige Wohnprojekt ein hoher Grad an Innovationskraft und ein hoher Gemeinschaftscharakter gefordert.

Was bedeutet Kostenmiete?

- Die Mieten werden so kalkuliert, dass sie die Kosten decken, welche die Liegenschaft verursacht. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen werden nicht berücksichtigt.
- Es wird kein spekulativer Gewinn angestrebt.

Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend. Kostenmieten steigen bei grosser Nachfrage nach Wohnraum oder Attraktivierung der Wohnumgebung nicht an.

Gemäss den «Grundsätzen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften», die als Beilage zum Musterbaurechtsvertrag vom Gemeinderat verabschiedet wurden, muss die GBWG Freistatt der Stadt Thun bei ausgewiesenem Bedarf maximal fünf Prozent der Wohnungen für städtische Zwecke zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Thun kann somit auf dem ausgewiesenen Wohnungsbestand von ca. 160 Wohnungen bis zu acht Wohnungen dauernd oder zeitweise beanspruchen. Für die beanspruchten Wohnungen sind eine auf die Dauer der Nutzung ausgerichtete Finanzeinlage sowie der ordentliche Mietzins zu entrichten. Der Gemeinderat beabsichtigt, mit der GBWG Freistatt eine entsprechende Vereinbarung abzuschliessen.

Siedlungsteil PKT

Die Wohnungen im Teil der PKT werden zu Marktkonditionen vermietet. Es gibt für Mietende weder Belegungsvorschriften noch die Pflicht, Genossenschaftsanteile zu erwerben. Die Mietverträge werden nach Obligationenrecht abgeschlossen.

Für die Doppelstruktur des Kindergartens entrichtet die Stadt Thun der PKT eine Nutzungsgebühr, die in einem Dienstbarkeitsvertrag festgelegt wird.

7. Neuer Quartierplatz: «Lindenplatz»

Mit der Arealentwicklung «Neue Freistatt» erhält das Quartier einen neuen öffentlichen Platz, den Lindenplatz. Dieser wird im Grundeigentum der Stadt bleiben, daher trägt die Stadt die Investitionskosten. Im Gegenzug werden die Durchwegung der «Grünen Mitte» und die Nord-Süd-Verbindung durch das Areal (ehemals Brunnenweg) durch die Bauträgerinnen erstellt und unterhalten. Für die öffentlichen Räume im Perimeter der «Neuen Freistatt» mit dem Abschnitt Mattenstrasse, der Kreuzung Mattenstrasse/Länggasse, dem Lindenplatz sowie den privaten Vorräumen der angrenzenden Liegenschaften wird zurzeit ein Betriebs- und Gestaltungskonzept als Weiterentwicklung des Wettbewerbsbeitrags für die Arealentwicklung «Neue Freistatt» ausgearbeitet. Der betroffene Abschnitt Mattenstrasse soll zusammen mit den hindernisfreien Bushaltestellen «Mattenstrasse», dem Lindenplatz und den Vorräumen zu den angrenzenden Liegenschaften einen platzähnlichen Charakter aufweisen. Tempo 30 sowie die Knotenform und die Vortrittsregelung Mattenstrasse/Länggasse (heute Kreisvortritt) werden zu einem späteren Zeitpunkt gemäss Gesamtverkehrskonzept «Massnahme G3 Betrieb, Entlastung und Gestaltung Wohnquartiere» im Rahmen der Betriebs- und Gestaltungskonzepte für das gesamte West- und Hohmadquartier geprüft.

Da der Lindenplatz künftig einem öffentlichen Zweck dienen wird, muss er zum Verkehrswert von 200 Franken pro m², insgesamt ca. 132'600 Franken, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden (Widmung). Für die Projektkosten des Lindenplatzes entstehen der Stadt Thun Investitionskosten von 400'000 Franken, welche ab 2029 jährlich wiederkehrende Ausgaben für Betrieb und Unterhalt von ungefähr 24'000 Franken auslösen. Diese Kosten sind noch nicht im Aufgaben- und Finanzplan enthalten und werden für die Jahre 2025 bis 2028 eingestellt. Da der Lindenplatz ein unverzichtbares Element des Projekts «Neue Freistatt» darstellt, müssen die Widmung sowie die Investitionskosten im Rahmen des vorliegenden Geschäfts genehmigt werden (Trennungsverbot). Wegen des frühen Planungsstadiums liegen erst grobe Kostenschätzungen vor. Der beantragte Investitionsbetrag von 400'000 Franken beinhaltet deshalb eine dem Projektstand entsprechende Reserve.

Im Unterschied zum Lindenplatz lassen sich die beiden Vorhaben Neugestaltung Mattenstrasse und hindernisfreie Bushaltestellen unabhängig von der Arealentwicklung «Neue Freistatt» umsetzen.

Die entsprechenden Kredite sind deshalb nicht Bestandteil des vorliegenden Geschäfts. Die Kosten für die abschnittsweise Umgestaltung der Mattenstrasse und die hindernisfreien Bushaltestellen werden dem finanzkompetenten Organ zu einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung vorgelegt.

8. Infrastrukturvertrag

Die Stadt Thun schliesst mit den Bauträgerinnen eine Vereinbarung «Infrastruktur Freistatt» ab. Diese dient als Grundlage für den späteren Infrastrukturvertrag, der, bei positivem Ausgang der Volksabstimmung, auf der Grundlage des Bauprojektes mit den Bauträgerinnen abgeschlossen und zu gegebener Zeit dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt wird. Dieser Vertrag regelt die Modalitäten in Bezug auf die zukünftigen Eigentumsverhältnisse, die Investitionen, den Betrieb und den Unterhalt sowie die Vorgaben für die weiteren Planungen der verschiedenen Infrastrukturelemente.

Mit der vorgesehenen Aussenraumgestaltung werden die im Fusswegnetzplan des Gesamtverkehrskonzepts 2035 und in der ZPP vorgesehenen öffentlichen Fusswegverbindungen in Längs- und Querrichtung (insbesondere Brunnenweg und «Grüne Mitte») umgesetzt. Die Bauberechtigten erklären sich im Baurechtsvertrag bereit, die Durchwegung für die Öffentlichkeit langfristig zu gewähren.

9. Zahlen und Fakten

9.1 Heimfallentschädigung

Die geltenden Baurechtsverträge mit der GBWG Freistatt für die Flächen von 8'224 m² respektive 8'832 m² auf den Parzellen Thun 1 (Thun)-GbbL. Nrn. 966 und 3967 laufen bis am 29. Juni 2043. Der jährliche Baurechtszins betrug per 31. Dezember 2022 ca. 43'000 Franken pro Jahr. Mit der Anpassung an den Referenzzinssatz im Jahr 2023 bezahlte die GBWG Freistatt 48'301 Franken Baurechtszins. Ab 2024 beträgt er 51'168 Franken, vorbehaltlich einer weiteren Anpassung des Referenzzinssatzes. Wie oben ausgeführt, beschlossen die GBWG Freistatt und die Stadt Thun, den vorzeitigen Heimfall auszulösen und das Areal zu entwickeln. Auf der Grundlage der Testplanung wurden für die Schätzung der Heimfallentschädigung zwei unabhängige Experten beauftragt. Der Bewertungsansatz der Firma IAZI überzeugte, und der ermittelte Landwert von 4.07 Mio. Franken per 2023 entsprach den Berechnungen der Firma Wüest Partner, die für die Bestimmung der Mehrwertabschöpfung dienten. Mit GRB 303/2019 vom 8. Mai 2019 beauftragte der Gemeinderat deshalb das Amt für Stadtliegenschaften, der GBWG Freistatt ein entsprechendes Angebot zu unterbreiten. Die Heimfallentschädigung wird fällig, wenn der bisherige Baurechtsvertrag aufgelöst wird. Die Heimfallentschädigung nimmt mit dem Zeitablauf ab und beträgt maximal 3.29 Mio. Franken, sofern der Heimfall gemäss vorliegender Bauphasenplanung 2028 abgewickelt wird. Für den Heimfallvertrag entstehen zusätzlich 30'000 Franken Notariatskosten. Die von den Stimmberechtigten zu genehmigenden Kosten betragen somit maximal 3.32 Mio. Franken. Um einen sinnvollen, koordinierten Ablauf von Heimfall und Bauablauf zu erreichen, könnte in den weiteren Planungsschritten die Heimfallentschädigung nach Bauphase fällig werden. Die Höhe der gesamthaft geleisteten Heimfallentschädigung übersteigt auch in diesem Fall den von den Stimmberechtigten genehmigten Kredit nicht.

9.2 Rückbaukosten

Mit dem Heimfall geht das Eigentum an den Gebäuden an die Stadt Thun als Grundeigentümerin über. Deshalb trägt sie die Kosten für den Rückbau, welche sich auf 2.86 Mio. Franken belaufen. Durch den vorzeitigen Heimfall, zu dem die Stadt Hand bietet, wird eine Transformation des Areals ermöglicht, mit der die Stadt die Ziele ihrer Portfolio- und ihrer Wohnstrategie erreicht und von den neuen Baurechtszinsen auf dem verdichteten Areal profitieren kann. Diese finanziellen Aufwendungen der Stadt sind notwendig, damit sie anschliessend vorteilhafte Baurechtsverträge abschliessen und Mehreinnahmen erzielen kann.

9.3 Mehrwertausgleich

Grundlage für die Arealentwicklung «Neue Freistatt» ist die am 19. Juni 2019 in Kraft getretene Zonenplanänderung Freistatt. Diese ermöglicht eine deutliche Mehrnutzung und schafft damit einen erheblichen planungsbedingten Mehrwert. Bei der Berechnung des Mehrwerts wurde berücksichtigt, dass ein Teil des Areals für gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen ist und entsprechend weniger Ertrag generiert. Mit GRB 548/2020 vom 5. August 2020 setzte der Gemeinderat die Mehrwertabgabe auf knapp 7.14 Mio. Franken fest. Davon sind zehn Prozent an den Kanton Bern abzugeben. Der restliche Betrag, ca. 6.40 Mio. Franken, fliesst in die Spezialfinanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen» und steht der Stadt für Massnahmen nach Artikel 5 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zur Verfügung. Gemäss Artikel 142c Absatz 1 BauG wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird³. Gemeinden sind mehrwertabgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen (Art. 142 Abs. 2 BauG). Da sich die Grundstücke der «Neuen Freistatt» im Finanzvermögen befinden, schuldet die Stadt Thun die Mehrwertabgabe.

9.4 Wirtschaftlichkeit und Folgekosten

Heute erzielt die Stadt auf dem Areal jährliche Erträge in der Höhe von insgesamt 210'000 Franken, davon ab 2024 Baurechtszinserträge der GBWG Freistatt in der Höhe von 51'000 Franken und Mieterträge aus den städtischen Liegenschaften und dem Postgebäude von 159'000 Franken. In Zukunft wird die Stadt jährliche Baurechtszinserträge in der Höhe von ca. 420'000 Franken erzielen. Der zukünftige Mehrertrag beläuft sich damit auf 210'000 Franken pro Jahr. Dies entspricht einer Steigerung des Ertrages von 100 Prozent.

Der Buchwert des Areals erhöht sich von ca. 6.44 Mio. Franken auf ca. 24.20 Mio. Franken.

Die Arealentwicklung «Neue Freistatt» mit dem vorgeschlagenen Projekt verursacht für die Stadt Thun Kosten von ca. 6.71 Mio. Franken für

³ Die Verfügung erging auf der Grundlage des Mehrwertausgleichsreglements vom 5. Juli 2018. Die Sonderbestimmungen zu ZPP in den Artikeln 6 und 7 des geltenden Mehrwertausgleichsreglements sind daher nicht anwendbar

- die Heimfallentschädigung von maximal 3.29 Mio. Franken zuzüglich 30'000 Franken Notariatskosten,
- die Rückbaukosten von 2.86 Mio. Franken,
- die Überführung des Lindenplatzes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung) im Umfang von ca. 132'600 Franken sowie
- die Investitionskosten von 400'000 Franken für die Realisierung des Lindenplatzes.

Weiter werden Kosten für den Kindergarten, die Kita, sowie die Anpassungen der Strassen und Bushaltestellen anfallen. Diese werden dem finanzkompetenten Organ zu gegebener Zeit zum Beschluss vorgelegt.

Durch den Mehrertrag aus den Baurechtszinsen von ca. 210'000 Franken pro Jahr (Basis aktueller Stand des Referenzzinssatzes) werden diese Kosten innerhalb der nächsten ca. 32 Jahren amortisiert werden.

		vor Entwicklung per 01.01.2024	nach Entwicklung 2029 (Ende 3. Etappe)	Mehrertrag
Ertrag total	Fr.	210'000	420'000	210'000
Baurechte GBWG Freistatt	Fr.	51'000	228'000	
Baurecht PKT	Fr.		192'000	
Mietertrag städtische Liegenschaften inkl. Postgebäude	Fr.	159'000		
einmalige Kosten total	Fr.		6'712'600	
Heimfallentschädigung inkl. Notariatskosten von 30'000 Franken	Fr.		3'320'000	
Rückbaukosten	Fr.		2'860'000	
Investitionskosten für die Realisierung des Lindenplatzes	Fr.		400'000	
Überführung Lindenplatz vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung)	Fr.		132'600	
Amortisationszeit der Kosten ca.				32 Jahre

Selbst unter Berücksichtigung der Mehrwertabgabe können die gesamten städtischen Kosten über die Mehrerträge aus den Baurechtsverträgen über die Laufzeit der Baurechtsverträge amortisiert werden. Das heisst, das Projekt ist für die Stadt Thun wirtschaftlich.

Im Aufgaben- und Finanzplan 2026 bis 2029 wird für das Projekt «Lindenplatz» der Betrag von 400'000 Franken eingestellt werden. Beiträge Dritter können nicht beantragt werden. Die jährlichen kalkulatorischen Folgekosten des Projektes betragen 14'000 Franken (Zinsen 4'000 Franken, Abschreibungen auf 40 Jahre 10'000 Franken). Ab dem Jahr 2029 fallen jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten von ca. 24'000 Franken an.

10. Finanzkompetenz

Bei der Arealentwicklung «Neue Freistatt» handelt es sich um ein komplexes Geschäft, welches zahlreiche voneinander abhängige Finanzbeschlüsse erfordert. Das Trennungsverbot verlangt, dass Ausgaben, die sich gegenseitig bedingen, als Gesamtausgabe beschlossen werden (Art. 102 Gemeindeverordnung, GV; BSG 170.111). Im vorliegenden Fall lassen sich die Ausgaben jedoch nicht einfach betragsmässig zusammenzählen, da es sich um unterschiedliche Arten von Geschäften mit je eigenen Kompetenznormen handelt:

Geschäft	Art	Zuständigkeit gemäss Stadtverfassung
Heimfallentschädigung und neue Baurechtsverträge	Rechtsgeschäfte betreffend Eigentum und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken*	Stimmberechtigte
Rückbaukosten, Widmung und Projektkosten Lindenplatz	neue einmalige Ausgaben	Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

* Die Zuständigkeit für Rechtsgeschäfte betreffend beschränkte dingliche Rechte bestimmt sich nach dem zwanzigfachen Wert der jährlich wiederkehrenden Leistung (Art. 69 lit. b Stadtverfassung), d. h. bei Baurechtsverträgen nach dem zwanzigfachen jährlichen Baurechtszins.

In solchen Fällen gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder wird das ganze Paket an Beschlüssen, die sich gegenseitig bedingen, dem höchsten Organ (vorliegend Stimmberechtigte) unterbreitet. Oder die Beschlüsse werden vom je zuständigen Organ gefällt, unter dem Vorbehalt, dass auch die anderen Beschlüsse zustande kommen. Bei der zweiten Variante ist es besonders wichtig, die zuständigen Organe über die Zusammenhänge und die gegenseitigen Bedingungen unmissverständlich zu informieren.

Die Stadt Thun geht üblicherweise nach der zweiten Variante vor. Im vorliegenden Fall wird aus folgenden Gründen von dieser Praxis abgewichen und das Geschäft den Stimmberechtigten als Gesamtbeschluss unterbreitet:

- Das Geschäft ist äusserst komplex. Werden die voneinander abhängigen Einzelbeschlüsse auseinandergenommen und unterschiedlichen Organen vorgelegt, sind der Gesamtzusammenhang und die gegenseitigen Abhängigkeiten noch schwieriger zu vermitteln respektive zu verstehen.
- Bei der zweiten Variante würde der Stadtrat seine Beschlüsse aufgrund der Höhe der Ausgaben unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums fassen. Zudem stünde der Beschluss wegen des Trennungsverbots unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zu den Geschäften in ihrer Zuständigkeit. Sollte das Referendum ergriffen werden, hätte dies zur Folge, dass die Stimmberechtigten einerseits im Rahmen der obligatorischen Volksabstimmung über Heimfallentschädigung und Baurechtsverträge, andererseits aufgrund des fakultativen Referendums über die Rückbaukosten, die Widmung und die Projektkosten Lindenplatz zu befinden hätten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dabei widersprüchliche Ergebnisse zustande kommen.
- Zudem könnte dieses Vorgehen zu Verzögerungen des Gesamtprojektes führen. Im Falle eines fakultativen Referendums müsste der Gemeinderat zusätzlich eine Abstimmungsbotschaft zu den Rückbaukosten, zur Widmung und zu den Projektkosten Lindenplatz ausarbeiten. Der Abstimmungstermin vom 9. Juni 2024 könnte in diesem Fall nicht gewährleistet werden.
- Wird das Geschäft den Stimmberechtigten als Gesamtbeschluss unterbreitet, entfallen diese zusätzlichen Herausforderungen und Unwägbarkeiten. Dem Stadtrat werden damit keine Kompetenzen entzogen, da seine Beschlüsse in jedem Fall nur umgesetzt werden, wenn auch die Beschlüsse der Stimmberechtigten zustande kommen.

11. Termine

Der Baustart erfolgt voraussichtlich 2026. Ab 2028 sind die ersten Wohnungen bezugsbereit.

Bauphase 1	2026 – 2028
Bauphase 2	2027 – 2029
Bauphase 3	2027 – 2029

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 32 Absatz 2 der Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 14. Februar 2024, beschliesst:

1. Den Stimmberechtigten wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Gemeindebeschluss

Die Stimmberechtigten von Thun, gestützt auf Artikel 21 Absatz 1 literae c (i. V. m. Art. 100 Abs. 2 lit. e GV) und e der Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom 21. März 2024, beschliessen:

1. Die Arealentwicklung Freistatt wird mit folgenden Teilbeschlüssen genehmigt:
 - a) Heimfallentschädigung oder entsprechende Abgeltung zugunsten der Gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft (GBWG) Freistatt Thun in der Höhe von 3.32 Mio. Franken.
 - b) Bewilligung einer Anlage ins Finanzvermögen in der Höhe von 2.86 Mio. Franken für die Rückbaukosten.
 - c) Abgabe einer Fläche von ca. 15'505 m² im Baurecht an die Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft (GBWG) Freistatt Thun zu einem jährlichen Baurechtszins von 228'000 Franken.
 - d) Abgabe einer Fläche von ca. 8'255 m² im Baurecht an die Städtische Pensionskasse Thun zu einem jährlichen Baurechtszins von mindestens 192'000 Franken.
 - e) Überführung einer Teilfläche von 663 m² ab Parzelle Thun 1 (Thun)-GbbI. Nr. 357 (Lindenplatz) im Wert von 132'600 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung).
 - f) Bewilligung eines Verpflichtungskredites in der Höhe von 400'000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 2512.5010.077 (Bilanzkonto Nr. 140.01.01) für die Projektierung und die Realisierung des Lindenplatzes.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt. Dieser Auftrag umfasst die Vollmacht, die definitiven Verträge mit geringfügigen Anpassungen, welche sich zum Beispiel aus der definitiven Vermessung oder der definitiven Etappierungsplanung ergeben, abzuschliessen.



2. Die Abstimmungsbotschaft wird gemäss Entwurf genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 14. Februar 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilage

Abstimmungsbotschaft des Stadtrates (Entwurf)