

AREALENTWICKLUNG «NEUE FREISTATT»

GENEHMIGUNG DER HEIMFALLENTSCHÄDIGUNG
IN DER HÖHE VON 3.32 MIO. FRANKEN UND DER
ABGABE DES AREALS IM BAURECHT SOWIE WEITERE
TEILBESCHLÜSSE

GEMEINDEABSTIMMUNG 9. JUNI 2024

BOTSCHAFT DES STADTRATES DER STADT THUN

Wichtige Begriffe

Baurecht - Eine Grundeigentümerin (Baurechtsgeberin) gibt einer Person oder einer Unternehmung (Baurechtsnehmerin) ein befristetes Recht, z. B. für 70 Jahre, auf ihrem Boden zu bauen oder bestehende Gebäude zu nutzen. Die Gebäude gehören der Baurechtsnehmerin. Für die Dauer der Nutzung des Landes bezahlt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins. Die Höhe des Baurechtszinses wird üblicherweise auf der Grundlage des Grundstückwertes berechnet. Die Eckwerte sind im Baurechtsvertrag geregelt.

Heimfall - Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das Eigentum an den Gebäuden zurück an die Grundeigentümerin. Dieser Vorgang wird Heimfall genannt. Wird der Vertrag vor dem definierten Vertragsende aufgelöst, handelt es sich um einen vorzeitigen Heimfall.

Heimfallentschädigung - Nach Ablauf des Baurechtsvertrages übernimmt die Grundeigentümerin die Bauten wieder und bezahlt der Baurechtsnehmerin dafür eine Entschädigung für den Restwert der Gebäude, die sogenannte Heimfallentschädigung. Im Baurechtsvertrag ist geregelt, wie diese berechnet wird. Bei vorzeitigem Heimfall beinhaltet die Heimfallentschädigung zudem auch die Mieterträge, die der Baurechtsnehmerin durch das vorzeitige Vertragsende entgehen.

Rückbaukosten - Im vorliegenden Fall werden die bestehenden Bauten abgebrochen, bevor die Stadt die Grundstücke erneut im Baurecht abgibt. Die Kosten für den Abbruch trägt die Stadt als Grundeigentümerin. Diese werden in dieser Botschaft als Rückbaukosten bezeichnet.

Gemeinnütziger Wohnungsbau - Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften vermieten ihre Wohnungen nach den Grundsätzen der Kostenmiete. Zudem gehen sie gemäss den Grundsätzen und dem Musterbaurechtsvertrag der Stadt Thun für Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften weitere Verpflichtungen ein (z. B. Mindestbelegung, Erneuerungsplanung, Durchmischung, Zurverfügungstellen von Wohnungen für städtische Bedürfnisse).

Kostenmiete - Die Miete wird anhand der Kosten berechnet, die das Gebäude verursacht (Unterhalt, Betrieb, Baurechts- und Kapitalzinse, Abschreibungen usw.). Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen wirken sich nicht auf die Miete aus. Damit wird das Land der Spekulation entzogen. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend. Die Anfangsmietzinse sind etwas tiefer als die Marktmieten für vergleichbare Mietwohnungen in Neubauten, vor allem aber steigen sie bei grosser Nachfrage nach Wohnraum oder Attraktivierung der Wohnumgebung nicht an und sind deshalb langfristig günstig.

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 GbbL Nr. 357 (Lindenplatz) im Wert von 132'600 Franken vom Finanzins Verwaltungsvermögen (Widmung) sowie Bewilligung eines Verpflichtungskredites zulasten der Investitionsrechnung in der Höhe von 400'000 Franken für die Projektierung und die Realisierung des Lindenplatzes

Das Wichtigste auf einen Blick

Die Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt (GBWG Freistatt) besteht aus zwei Siedlungsteilen. Für den Siedlungsteil 2 bestehen zwei Baurechtsverträge mit der Stadt Thun, die noch bis 2043 dauern. 2009 gelangte die Genossenschaft an die Stadt Thun, weil sich eine Sanierung ihrer Liegenschaften nicht mehr lohnte. In der Folge plante die GBWG Freistatt zusammen mit der Stadt und der Pensionskasse der Stadt Thun (PKT) die «Neue Freistatt» – ein nachhaltiges, innovatives Wohnbauprojekt im Sinne einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen. Folgendes zeichnet das Projekt aus:

- Preisgünstiger Wohnraum. Es entstehen 260 langfristig preisgünstige Wohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht, eine Poststelle, ein Quartierzentrum mit Café sowie ein Kindergarten und eine Kindertagesstätte.
- Breit abgestütztes Projekt. Im Jahr 2019 genehmigte der Stadtrat die Planung einstimmig. Die neuen Baurechtsverträge sind von der GBWG Freistatt und der Pensionskasse ebenfalls ohne Gegenstimme genehmigt worden.
- Energieeffizient und nachhaltig. Das Areal wird nach den Vorgaben des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) vorbildlich umgesetzt. 2022 wurde ein Architekturwettbewerb in einem anonymen Verfahren durchgeführt. Das Siegerprojekt stammt von einem Thuner Büro und schreibt den Gartenstadtgedanken der Freistatt mit einem hohen Grünanteil fort.
- Langfristig rentabel. Die Vorlage rentiert für die Stadt, weil der Baurechtszins über die lange Vertragsdauer die anfangs anfallenden Kosten deutlich übersteigt. Trotzdem sind die Konditionen für beide Baurechtsnehmerinnen vorteilhaft.

Vor der Umsetzung des Projekts muss die Stadt Thun mit der Genossenschaft und der Pensionskasse der Stadt Thun neue Baurechtsverträge abschliessen. Die vorliegende Volksabstimmung betrifft die finanziellen Folgen der nötigen Anpassungen. Die Stimmberechtigten entscheiden über die Abgeltung an die Genossenschaft für die Gebäude (Heimfallentschädigung, 3.32 Mio. Franken), über die Kosten für deren Rückbau (2.86 Mio. Franken), über die Überführung der für den neuen Lindenplatz benötigten Fläche im Wert von 132'600 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

(Widmung), über die Baukosten des neuen Lindenplatzes (400'000 Franken) sowie über die Abgabe des Areals im Baurecht an die GBWG Freistatt und die städtische Pensionskasse Thun. Die Pensionskassenkommission hat den Entwurf für die neuen Baurechtsverträge im Dezember 2023 einstimmig genehmigt. Am 12. Januar 2024 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der GBWG Freistatt dem Entwurf für den neuen Baurechtsvertrag mit der Stadt Thun an einer ausserordentlichen Generalversammlung einstimmig zugestimmt.

1. Ausgangslage

Wo liegt das Areal?



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. Die Lage hat grosses Potential und bildet günstige Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungserneuerung.

Einzelheiten zum Areal

Die GBWG Freistatt ist die älteste Wohnbaugenossenschaft in Thun. Sie wurde 1922 aus der Arbeiterunion Thun heraus gegründet. In den 1920er und den 1940er Jahren entstanden in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun zwei Siedlungsteile. Der ältere Siedlungsteil 1 am Fischerweg wurde Anfang der 1990er

Jahre umfassend saniert und kann langfristig erhalten werden. Der Siedlungsteil 2 entlang des Jägerweges entstand während des Zweiten Weltkriegs mit einfachen Mitteln und ist sanierungsbedürftig. In den Studien zeigte sich, dass Sanierung und Erhalt der bestehenden GBWG-Liegenschaften wirtschaftlich nicht tragbar sind. Es wäre mit unver-

hältnismässig hohen Kosten verbunden, die schalltechnischen und die energetischen Mängel zu beheben und die Grundrisse der Wohnungen den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Im Jahr 2009 wandte sich die GBWG Freistatt an die Stadt Thun, weil sich die Erneuerung ihrer Liegenschaften innerhalb der verbleibenden Baurechtsdauer nicht mehr lohnte. Gemeinsam stiessen sie einen Planungsprozess zur Erneuerung und zur Weiterentwicklung des Siedlungsteils 2 an. Aus dem anonymen Wettbewerb für die «Neue Freistatt» ging im

Jahr 2022 das Siegerprojekt «Aronia» des Thuner Büros Brügger Architekten AG und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich, hervor. Es soll den Siedlungsteil 2 mit 72 Wohnungen (gelbe Fläche im untenstehenden Bild), die städtische Siedlung am Jägerweg mit heute 24 Wohnungen (violett) und die Post Länggasse (orange) ersetzen. Ein städtisches Gebäude mit sechs Wohnungen wurde aufgrund des schlechten baulichen Zustandes bereits 2020 abgebrochen.



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

2. Quartierentwicklung Freistatt und Planungsprozess

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 Stär-

ken 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 mitsteu-

ern und mitgestalten. Mit der Wohnstrategie 2030 hat er die längerfristigen städtischen Ziele der Wohnraumentwicklung festgelegt. Diese 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 Quartierentwicklung entschied sich die Stadt Thun Mitte 2015,

gemeinsam mit der GBWG Freistatt und der Post Immobilien AG, in der Freistatt ein Testplanungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse der Testplanung erfüllen die Zielsetzungen der Wohnstrategie 2030. Sie wurden in die Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften aufgenommen und vom Stadtrat am 22. August 2019 einstimmig genehmigt. Gleichzeitig beauftragte der Stadtrat den Gemeinderat,

- die Anliegen betreffend Erhöhung des genossenschaftlichen Wohnanteils, Energievorgaben (2000 Wattkompatibel oder ein gleichwertiger Energiestandard) und Mobilität zu berücksichtigen und damit die Nachhaltigkeit in sämtlichen Dimensionen sowie die soziale Durchmischung zu fördern,
- sicherzustellen, dass mindestens 45 Prozent der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (Gfo) dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten sind, und
- sicherzustellen, dass die maximale Anzahl Autoabstellplätze pro Wohnung auf 0.8 beschränkt wird.

Das Projekt «Neue Freistatt» erfüllt alle diese Anforderungen.

3. Das Wohnbauprojekt «Neue Freistatt»

→ ist **nicht** Teil der Abstimmungsvorlage

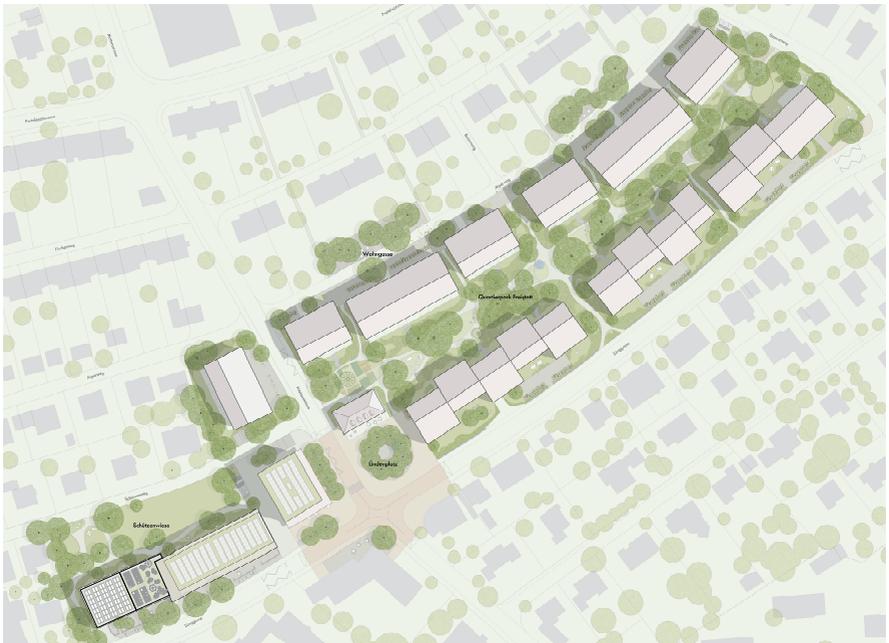
Die bestehenden Liegenschaften der GBWG Freistatt mit den 72 Wohnungen (Siedlungsteil 2) befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die Sanierung und der Erhalt sind wirtschaftlich nicht tragbar. Dieselbe Situation zeigt sich bei den vier Stadtliegenschaften am Jägerweg und am Schützenweg mit total 24 Wohnungen.

Eine städtische Liegenschaft mit sechs Wohnungen wurde deshalb bereits im Jahr 2020 abgebrochen. Zudem ist die Ausnützung der Grundstücke im Bestand mit einer Ausnützungsziffer von 0.3 sehr tief, das heisst, diese sind deutlich unternutzt. Das Szenario «Rückbau und Neubau» wurde - gestützt durch Gutachten von Fachleu-

ten – sowohl für die Stadtliegenschaften wie auch für die GBWG-Siedlung als beste Lösung bewertet.

Das Wohnbauprojekt «Neue Freistatt» entsteht in enger Zusammenarbeit zwischen der GBWG Freistatt, der Städtischen Pensionskasse Thun (PKT) sowie den städtischen Behörden, um eine hohe Lebensqualität für das gesamte Quartier zu erreichen. Mit einem hohen Grünanteil schreibt das Siegerprojekt «Aronia», das aus dem anonymen Wettbewerbsverfahren hervorgegangen ist, den Gartenstadtdenken der Freistatt fort. Es nimmt die bisherige Gliederung des Areals mit zwei längs ausgerichteten Gebäudezeilen am Jägerweg und an der Länggasse auf. Es erfüllt die Anforderungen an eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und an

eine nachhaltigen Quartierentwicklung. Es entstehen Ersatzneubauten mit rund 260 Wohnungen, einer Poststelle, einem Quartierzentrum mit Café sowie einem Kindergarten und einer Kita. Die GBWG Freistatt realisiert rund 160 Wohnungen als langfristig preisgünstigen Wohnraum, die PKT, im Siedlungsteil entlang der Länggasse, rund 100 Wohnungen. Diese tragen den individuellen Wohnbedürfnissen einer breiten Zielgruppe Rechnung und ermöglichen verschiedene Wohnformen. An der Ecke Matenstrasse-Länggasse entsteht ein neuer öffentlicher Platz mit Gewerberäumen im Erdgeschoss der angrenzenden Bauten. Mit dem öffentlichen Quartierplatz «Lindenplatz», der Post-Filiale und den Gewerberäumen wird ein attraktiver Treffpunkt im Quartier geschaffen.



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

Dazu gehört auch ein Raum für private und öffentliche Veranstaltungen. Geplant sind zudem ein kleines Café und ein kleiner Co-Working-Space. In diesem Zusammenhang begrüsst die Stadt das Engagement der GBWG Freistatt, ähnlich wie im Lerchenfeld, einen Treffpunkt für alle Generationen zu schaffen. Neben diesen Angeboten besteht der Charme des öffentlichen Platzes aus einer einladenden Aussenraumgestaltung sowie dem aus der aktuellen Siedlung verbleibenden Gebäude an der Mattenstrasse 17, das die Geschichte des Areals sichtbar macht.

Das Areal wird nach den Vorgaben des Standards Nachhaltiges Bauen

Schweiz (SNBS) umgesetzt. Zur Erfüllung der hohen Anforderungen der Gebäudeenergiestrategie der Stadt Thun wird ein besonderes Augenmerk auf die Bereiche Graue Energie (Erstellung), Betriebsenergie und Mobilität gelegt. Dadurch entsteht ein 2000-Watt Leuchtturmprojekt mit Vorbildcharakter. Der bisherige Standard «2000-Watt Areal» wurde von den beiden neuen Labels «Minergie-Areal» und «SNBS-Areal» abgelöst. Diese decken die einzelnen Themen des Standards «2000-Watt Areal» ab.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auf der Website der Bauträgerschaften: www.neuefreistatt.ch

4. Auflösung bestehendes Baurecht Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt - Heimfallentschädigung

Der Siedlungsteil 2 der Gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt befindet sich auf städtischem Boden, für den die Stadt im Jahr 1943 mit der GBWG Freistatt zwei Bauverträge bis 2043 abgeschlossen hat. Damit die neue Überbauung möglich ist, werden die Verträge vorzeitig aufgelöst. Dadurch wird der vor-

zeitige Heimfall ausgelöst und die Gebäude gehen in das Eigentum der Stadt über. Für den Restwert dieser Gebäude erhält die GBWG Freistatt von der Stadt eine Entschädigung von maximal 3.32 Mio. Franken. Im Bauvertragsvertrag ist geregelt, wie diese Entschädigung zu berechnen ist. Anschliessend bricht die Stadt die beste-



Eigentum der Stadt Thun, Siedlung Jägerweg und Parzelle Post Länggasse
 Aktuell im Baurecht an GWBG Freistatt, Siedlungsteil 2

henden Gebäude ab, damit auf dem Areal neu gebaut werden kann. Der Ablauf des Heimfalls und des Rückbaus wird mit dem Bauprogramm abgestimmt. Diese finanziellen Aufwendungen der Stadt sind notwendig, damit sie anschliessend vorteilhafte

Baurechtsverträge abschliessen und Mehreinnahmen erzielen kann.

Der vorstehende Plan zeigt die Eigentumsverhältnisse des Areals «Neue Freistatt» **vor** der Entwicklung.

5. 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 wird eine Entwicklung ermöglicht, mit der die Stadt die Ziele ihrer Portfolio- und ihrer Wohnstrategie erreicht und von höheren Baurechtszinsen auf dem verdichteten Areal profitieren kann. Diese Entwicklung ist für die Stadt vorteilhafter als die Weiterführung der bestehenden Baurechtsverträge, die im Jahr 2043 auslaufen würden.

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.

6. Abgabe von Land im Baurecht

Die Stadt Thun gibt für die Arealentwicklung «Neue Freistatt» die städtischen Grundstücke im Baurecht für die Dauer von 70 Jahren ab. Dies sind: ein Teil des heutigen Baurechts der GBWG Freistatt (Parzellen Thun 1/357 und 3966) sowie die drei Parzellen Thun 1/ 2919, 1770 und 3313, auf denen sich heute die Post Länggasse

und vier städtische Mehrfamilienhäuser befinden.

Das Areal wird zu zwei Dritteln an die GBWG Freistatt abgegeben (Perimeter 1 - 5). Ein Drittel übernimmt die PKT (Perimeter A - C). Der neue Lindenplatz (Bereich D) ist ein öffentlicher Quartierplatz.



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		

Voraussichtliche Einnahmen für die Stadt Thun

Die neuen Baurechtsverträge werden zu gegebener Zeit auf der Grundlage des Bauprojektes abgeschlossen. Nach der Realisierung wird die Stadt Thun 420'000 Franken pro Jahr an Baurechtszinsen einnehmen auf der

Grundlage der aktuellen Zinssätze von zwei Prozent für die GBWG Freistatt und eines Zinssatzes von 1.5 Prozent für die PKT. Gegenüber den heutigen Einnahmen auf diesen Grundstücken entspricht dies einer Erhöhung um rund 210'000 Franken pro Jahr.

	Baurechtsfläche	Baurechtszins	Fr. / m ² Baurechtsfläche	Geschossfläche oberirdisch (Gfo) m ²	Fr. / m ² Gfo
	m ²	Fr. pro Jahr			
GBWG Freistatt	15'505	228'000	14.70	19'250	11.84
PKT	8'255	192'000	23.26	10'513	18.26

Wirtschaftlichkeit für die Stadt Thun

Die Grundstücke für die Arealentwicklung Freistatt befinden sich im Finanzvermögen der Stadt Thun. Deshalb muss eine angemessene Rendite erzielt werden. Die Ausgaben der Stadt Thun für dieses Projekt (Heimfallentschädigung, Rückbaukosten, Widmung und Verpflichtungskredit Lindenplatz) müssen sich demzufolge über den Mehrertrag durch die Baurechtszinseinnahmen refinanzieren. Dies ist über die Baurechtsdauer sichergestellt, wie aktuelle Berechnungen zeigen. Damit ist das vorliegende Projekt für die Stadt Thun wirtschaftlich.

Abgabe von Land im Baurecht an die Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft Freistatt

Die Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft (GBWG) Freistatt ist bereits heute Baurechtsnehmerin auf zwei städtischen Grundstücken. Mit dem Entwicklungsprojekt «Neue Freistatt» erhöht die GBWG Freistatt ihren Wohnungsbestand und bietet Wohnraum für Menschen in verschiedenen Lebensphasen an.

Wohnen und Quartiertreffpunkt

Mit diesem Projekt realisiert die GBWG Freistatt langfristig preisgünstigen Wohnraum und schafft die Voraussetzungen für gemeinschaftliches Leben. Die Wohnungen werden zu Kostermiete vermietet. An der Ecke Mattenstrasse-Länggasse entsteht ein neuer, öffentlicher Quartierplatz «Lindenplatz» mit Gewerberäumen im Erdgeschoss der angrenzenden Gebäude. Das Gebäude der heutigen Siedlung an der Mattenstrasse 17 bleibt erhalten als Zeuge der Siedlungsgeschichte.

Die Baurechtsfläche umfasst rund 15'505 m², darauf werden rund 19'250 m² oberirdische Geschossfläche realisiert. Die definitive Geschossfläche wird bekannt sein, wenn das Bauprojekt vorliegt.

Baurechtsvertrag

Der Gemeinderat hat im Jahr 2021 einen Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften genehmigt, der nun erstmals zur Anwendung kommt. Dieser enthält besondere Auflagen, die erfüllt werden

müssen, wie z. B. bezüglich Kostenmiete (siehe Seite 2: Wichtige Begriffe, Kostenmiete), Wohnungsvergabe (Belegungsvorschriften, Förderung bestimmter Zielgruppen für eine soziale Durchmischung im Quartier) usw. Als Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses gelten die Kennwerte des Bundesamtes für Wohnungswesen für die Anlagekosten je Wohnung. Mit dieser Berechnung ergibt sich ein tieferer Baurechtszins als bei marktorientierten Bauträgerschaften. Mit dem tieferen Baurechtszins wird den besonderen Leistungen der Wohnbaugenossenschaften Rechnung getragen. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre den Veränderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes angepasst.

Im Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften ist auch vorgesehen, dass die Stadt bei Bedarf rund fünf Prozent der Wohnungen auf dem Baurechtssperimeter nutzen und bewirtschaften könnte, zum Beispiel für ein günstiges städtisches Wohnungsangebot für einkommensschwächere Personen und Familien. Der Gemeinderat beabsichtigt, mit der GBWG Freistatt eine entsprechende Vereinbarung abzuschliessen.

Der Baurechtsvertrag wird für 70 Jahre abgeschlossen mit der Option, diesen zweimal um 15 Jahre zu verlängern. Die Heimfallentschädigung ist auf 90 Prozent des dannzumaligen Zustandswertes festgelegt.

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

Baurechtszins

Der Baurechtszins wird bei einem Zinssatz von zwei Prozent in der Bandbreite von 11.85 bis 14 Franken pro Quadratmeter oberirdische Geschossfläche liegen. Den definitiven Zins legen die Parteien innerhalb dieser Bandbreite fest, wenn das Bauprojekt vorliegt. Die Stadt geht von einem jährlichen Baurechtszins von 228'000 bis 268'000 Franken aus.

Als Gegenleistung für den günstigeren Baurechtszins hat die GBWG Freistatt Auflagen zu erfüllen. So müssen die Wohnungen zu Kostenmiete vermietet und weitere Vorgaben gemäss Musterbaurechtsvertrag und Grundsätzen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften eingehalten werden (siehe auch Seite 2: Wichtige Begriffe, Gemeinnütziger Wohnungsbau und Kostenmiete).

Abgabe von Land im Baurecht an die Städtische Pensionskasse Thun

Die PKT ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt. Für ihre Verbindlichkeiten garantiert die Stadt Thun. Sie ist im Handelsregister eingetragen und handelt unabhängig von der städtischen Verwaltung. Sie besteht seit 1924 und feiert in Kürze ihr 100-Jahr-Jubiläum. Aktuell versichert sie insgesamt rund 800 aktive Arbeitnehmende 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. Im Rahmen ihrer Anlagetätigkeit sowie ihrer Anlagestrategie investiert die PKT aktiv in Liegenschaften. Zurzeit befinden sich als Direktanlage sechs Liegenschaften mit rund 120 Wohnungen in ihrem Portfolio. Mit dem Projekt «Neue Freistatt» will die PKT in Thun eine nach-

haltige und klimafreundliche Investition tätigen. Damit soll ein Beitrag zur Erreichung der Klimaziele geleistet und gleichzeitig eine marktübliche Rendite erzielt werden.

Wohnungen und Kindergarten/Kita

Die Wohnungen werden zu marktüblichen Mietzinsen vermietet. An der Kreuzung Länggasse - Sonnenweg entstehen Räumlichkeiten für einen Kindergarten und eine Kita. Die Stadt erhält von der PKT ein im Grundbuch eingetragenes entgeltliches Nutzungsrecht. Damit ist die öffentliche Nutzung langfristig gesichert. Nach der Fertigstellung der Gebäude betreibt die Stadt einen Kindergarten und vermietet die anderen Räume an eine Kita. Bei Bedarf kann diese Fläche zu einem späteren Zeitpunkt für eine zweite Kindergartenklasse genutzt werden.

Die Baurechtsfläche der PKT befindet sich entlang der Länggasse und umfasst rund 8'255 m², darauf werden ungefähr 10'513 m² oberirdische Geschossfläche realisiert.

Baurechtsvertrag

Mit marktorientierten Bauträgerschaften werden die vertraglichen Konditionen und der Baurechtszins auf der Grundlage marktwirtschaftlicher Kriterien ausgehandelt. Der Baurechtszins ist deshalb höher als bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Im Gegenzug dürfen die marktorientierten Wohnbauträgerschaften auf ihren

Mieten Gewinn erwirtschaften und müssen keine Vermietungskriterien einhalten. Der Baurechtszins wird alle sechs Monate den Veränderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes angepasst.

Die Baurechtsdauer beträgt 70 Jahre mit der Option, den Vertrag zweimal um 15 Jahre zu verlängern. Die Heimfallentschädigung ist auf 90 Prozent des dann-zumaligen Marktwertes festgelegt.

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

Baurechtszins

Der Baurechtszins orientiert sich an marktwirtschaftlichen Kriterien und ist das Ergebnis von Verhandlungen. Der Baurechtszins beträgt mindestens 192'000 Franken pro Jahr.

Für die Städtische Pensionskasse Thun wird der Zinssatz von zwei Prozent um 0.5 Prozentpunkte pro Jahr reduziert. Dieser Zinssatz von 1.5 Prozent pro Jahr gilt als Mindestzinssatz für die Städtische Pensionskasse Thun und kann nicht unterschritten werden. Der Zinssatz wird reduziert, weil es sich bei der PKT um eine öffentlich-rechtliche Anstalt handelt, für deren Verbindlichkeiten die Stadt Thun garantiert. Falls diese Voraussetzung künftig einmal nicht mehr gegeben ist, entfällt die Reduktion.

7. Neuer Quartierplatz «Lindenplatz»

Die von der Arealentwicklung «Neue Freistatt» betroffenen Bodengrundstücke befinden sich im Finanzvermögen der Stadt Thun. Mit der Festlegung der neuen Baurechtsgrundstücke verbleibt das Gebiet des künftigen Lindenplatzes bei der Stadt. Da der Platz einem öffentlichen Zweck dienen wird, ist er zum Verkehrswert von 200 Franken pro m², insgesamt ca. 132'600 Franken, ins Verwaltungsvermögen zu überführen (Widmung). Die Stadt als Eigentümerin des neuen öffentlichen Lindenplatzes trägt auch die Investitionskosten. Im Gegenzug werden die Durchwegung der «Grünen Mitte» und die Nord-Süd-Verbindung durch

das Areal (ehemals Brunweg) durch die Bauträgerschaften erstellt und unterhalten. 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.

8. Infrastrukturvertrag

Die Stadt Thun schliesst mit den Bauträgerschaften einen Vertrag «Infrastruktur Freistatt» ab. Dieser Vertrag regelt die Einzelheiten zu den künftigen Eigentumsverhältnissen, den Investitionen, dem Betrieb und dem Unterhalt sowie den Vorgaben für die weiteren Planungen der verschiedenen Infrastrukturelemente. Dieser Infrastrukturvertrag wird, bei positivem Ausgang der Volksabstimmung, auf der Grundlage des Bauprojektes mit der GBWG Freistatt und der PKT ausgehandelt und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Das Projekt legt grossen Wert auf die Aussenraumgestaltung. Diese setzt insbesondere die öffentlichen Fuss-

wegverbindungen in Längs- und Querrichtung um, wie sie im Fusswegnetzplan im Gesamtverkehrskonzept 2035 und in der ZPP vorgesehenen sind (namentlich Brunweg und «Grüne Mitte»).

Die Baurechtnehmenden erklären sich im Baurechtsvertrag bereit, die Durchwegung für die Öffentlichkeit langfristig zu gewähren. Die Stadt gestaltet die Mattenstrasse wie im Projekt vorgesehen um und passt die Bushaltestellen hindernisfrei an. Die Kosten für die abschnittsweise Umgestaltung der Mattenstrasse und die hindernisfreien Bushaltestellen werden dem finanzkompetenten Organ zu einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung vorgelegt.

9. Zuständigkeit der Stimmberechtigten

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 (im vorliegenden Fall die Stimmberechtigten) 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 Abstimmungsbotenschaft 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.

10. Wie geht es nach der Abstimmung weiter?

Nach der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Vorlage entwickeln die beiden Bauträgerschaften das Richtprojekt zusammen mit der Stadt Thun zum Bauprojekt weiter. Das Projekt wird in drei Bauphasen umgesetzt. Baubeginn der ersten Phase ist voraussichtlich 2026. Ab 2028 sind die ersten Wohnungen bezugsbereit. Im Jahr 2029 soll das Projekt abgeschlossen werden.

Sagen die Stimmberechtigten am 9. Juni 2024 nein zur Arealentwicklung

«Neue Freistatt», so bleibt der bestehende Baurechtsvertrag der GBWG Freistatt bis 2043 bestehen. Die GBWG Freistatt würde die Gebäude, sofern möglich, für die verbleibenden 20 Jahre in Betrieb halten. Für die städtischen Liegenschaften müsste die Stadt eine neue Strategie definieren, weil Investitionen in die bestehende Bausubstanz nicht wirtschaftlich wären. Die bei allen Beteiligten bisher angefallenen Planungskosten müssten abgeschrieben werden.

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt mit 39 zu 0 Stimmen (bei einer Enthaltung) Annahme der Vorlage.

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung empfohlen 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 «Neue 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 rund 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 rund 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 Gbbl. 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.

Thun, 21. März 2024

Für den Stadtrat der Stadt Thun

Der Stadtratspräsident
Philipp Deriaz

Der Stadtratssekretär
Christoph Stalder

Abstimmen wie, wann, wo

Briefliche Stimmabgabe

Beachten Sie die detaillierten Hinweise für die briefliche Stimmabgabe auf dem amtlichen Antwortkuvert (mit Fenster). Für die briefliche Stimmabgabe dürfen Sie nur dieses Kuvert verwenden. Vergessen Sie nicht, die Ausweiskarte zu unterschreiben.

Für die briefliche Stimmabgabe haben Sie folgende Möglichkeiten:

- Per Post: frankiert, rechtzeitig aufgeben
- Abgabe bei den Einwohnerdiensten, Thunerhof, Hofstettenstrasse 14, Thun
Montag bis Mittwoch: 8.00–11.45 Uhr und 13.30–17.00 Uhr
Donnerstag: 13.30–18.00 Uhr
Freitag: 8.00–11.45 Uhr und 13.30–16.00 Uhr
oder in deren Briefkasten (unabhängig der Öffnungszeiten möglich, letzte Leerung am Abstimmungs-/Wahlsonntag um 7.00 Uhr)
- Abgabe bei der Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6, Thun
Montag geschlossen
Dienstag, Mittwoch und Freitag: 10.00–18.30 Uhr
Donnerstag: 10.00–20.00 Uhr
Samstag: 10.00–15.00 Uhr

Stimmabgabe am Abstimmungswochenende (an der Urne)

An der Urne können Sie Ihre Stimme nur persönlich abgeben (Ausweiskarte und Stimmzettel mitnehmen). Eine Stimmabgabe durch Stellvertretung ist unzulässig.

Folgende Urnenlokale stehen Ihnen für die persönliche Stimmabgabe zur Verfügung:

Sonntag, 9.00 - 11.00 Uhr

Innenstadt  Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6

Sonntag, 10.00 - 11.00 Uhr

Allmendingen  Schulhaus, im Dorf 11
Dürrenast  Aula Primarschule, Schulstrasse 37 A
Goldiwil  Schulhaus, Wilerweg 6
Lerchenfeld  Schulhaus, Langestrasse 47
Neufeld  Schulhaus, Talackerstrasse 64
Schönau  altes Schulhaus, Pestalozzistrasse 68
Schoren  Schulhaus, Schorenstrasse 77