

	Antragsstellerinnen/Antragssteller	Antrag	Antrag Gemeinderat	Stellungnahme Gemeinderat
1.	SAKO P+StE	<p>Abstimmungsbotschaft, S. 3 Kapitel «Das Wichtigste auf einen Blick» <i>«Die wichtigsten Argumente, die für die Vorlage sprechen, prominenter aufführen»</i></p>	<p>Das Wichtigste auf einen Blick</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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</p>	<p>Der Gemeinderat schliesst sich diesem Antrag an und passt die Botschaft entsprechend an.</p>

			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.																			
2.	SAKO P+StE	Abstimmungsbotschaft, S. 11 Überschrift «Voraussichtliche Einnahmen für die Stadt Thun» <i>Nähere Ausführungen zum Baurechtszins der GBWG und der PKT machen</i>	<p>Voraussichtliche Einnahmen für die Stadt Thun</p> <p>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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Baurechtsfläche m²</th> <th>Baurechtszins Fr. pro Jahr</th> <th>Fr. / m² Baurechtsfläche</th> <th>Geschossfläche oberirdisch (Gfo) m²</th> <th>Fr. / m² Gfo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GBWG Freistatt</td> <td>15'505</td> <td>228'000</td> <td>14.70</td> <td>19'250</td> <td>11.84</td> </tr> <tr> <td>PKT</td> <td>8'255</td> <td>192'000</td> <td>23.26</td> <td>10'513</td> <td>18.26</td> </tr> </tbody> </table>		Baurechtsfläche m ²	Baurechtszins Fr. pro Jahr	Fr. / m ² Baurechtsfläche	Geschossfläche oberirdisch (Gfo) m ²	Fr. / m ² Gfo	GBWG Freistatt	15'505	228'000	14.70	19'250	11.84	PKT	8'255	192'000	23.26	10'513	18.26	Der Gemeinderat schliesst sich diesem Antrag an und passt die Botschaft entsprechend an.
	Baurechtsfläche m ²	Baurechtszins Fr. pro Jahr	Fr. / m ² Baurechtsfläche	Geschossfläche oberirdisch (Gfo) m ²	Fr. / m ² Gfo																	
GBWG Freistatt	15'505	228'000	14.70	19'250	11.84																	
PKT	8'255	192'000	23.26	10'513	18.26																	
3.	SAKO P+StE	Abstimmungsbotschaft, S. 13 Überschrift «Baurechtszins» <i>«Prozentpunkte» statt «Prozent»</i>	<p>Baurechtszins</p> <p>«[...] 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. [...]»</p>	Der Gemeinderat schliesst sich diesem Antrag an und passt die Botschaft entsprechend an.																		

Thun, 15. März 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller