

Stadtratssitzung vom 4. Juli 2024

Bericht Nr. 21/2024**Ersatzneubau Schutz und Rettung. Erwerb des Grundstückes Thun 1 (Thun)-Gbbf. Nr. 5250****Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 6,02 Millionen Franken für den Erwerb des Grundstückes Thun 1 (Thun)-Gbbf. Nr. 5250 mit einer Fläche von 6'500 Quadratmetern und Genehmigung der Abstimmungsbotschaft****1. Das Wichtigste in Kürze**

Thun ist die grösste Stadt der Schweiz mit einer reinen Milizfeuerwehr sowie einem teilprofessionalisierten Kommando. Die Feuerwehr ist für die Gemeinden Thun, Amsoldingen und Heiligschwendi zuständig und hat rund 320 Einsätze im Jahr. Sie übernimmt zusätzliche Aufgaben als kantonaler Sonderstützpunkt in den Bereichen Oel- und Chemiewehr, Personenrettungen bei Unfällen, grosse Rettungsgeräte und Grosstierrettung.

Zusammen mit dem Zivilschutz und dem regionalen Führungsorgan RFO Thun plus werden die Aufgaben seit dem Jahr 2015 organisatorisch unter dem Dach Schutz und Rettung innerhalb der Abteilung Sicherheit ausgeführt. Damit die Organisation weiterentwickelt und das Milizsystem der Feuerwehr aufrechterhalten werden kann, braucht diese eine neue Infrastruktur. Seit mehr als 15 Jahren wird deshalb nach einer Lösung gesucht. Das Amt für Stadtliegenschaften hat rund 20 mögliche Parzellen für einen neuen Standort von Schutz und Rettung geprüft. Aufgrund von Eigentumsverhältnissen, baurechtlichen Hürden (Zone) oder der Verkehrssituation blieb als einzige Option der Parkplatz der MUR-Halle übrig. Dieser ist wegen diverser Abhängigkeiten nicht ideal (Wegzug Abfallsammelhof, Bedürfnisse Thun Expo, nicht optimale Verkehrssituation).

Der Rettungsdienst der Spital STS AG sucht ebenfalls seit einiger Zeit einen geeigneten Standort für einen Rettungsstützpunkt in der Region Thun. Aufgrund der guten Zusammenarbeit und von Synergien mit Schutz und Rettung ist eine gemeinsame Lösung sinnvoll.

Am 30. April 2024 ist es gelungen, von der Eigentümerin des Grundstückes Thun 1 (Thun)-Gbbf. Nr. 859, Heidi Waldmeier, an der Mittleren Strasse (Reitstall Ben Hur) eine Teilfläche von 6'500 Quadratmetern zum Preis von 6,02 Millionen Franken (inkl. Notariats-, Grundbuch- und Geometerkosten) zu erwerben. Auf diesem Grundstück sind der Neubau Schutz und Rettung sowie der neue Stützpunkt des Rettungsdienstes der Spital STS AG geplant. Unabhängig von der Nutzung ist der Erwerb der Teilfläche für die Stadt Thun im Sinne der Baulandmobilisierung für die Innenentwicklung oder einer aktiven Bodenpolitik von Bedeutung.

2. Ausgangslage

Zurzeit ist die Organisation Schutz und Rettung dezentral in fünf Liegenschaften untergebracht:

1. Hauptgebäude Schutz und Rettung/Stützpunkt Feuerwehr Frohsinnweg 5
2. Aussenmagazin Feuerwehr und Zivilschutz Gurnigelstrasse 20
3. Geschützter Führungsstandort Zivilschutz Allmendingenstrasse 77-79
4. Bereitstellungsanlage Zivilschutzmagazin Schorenstrasse 55
5. Feuerwehrmagazin Rösslimatte 6d (Mietobjekt bis Ende 2026)

Diese fünf Standorte möchte man am neuen Standort von Schutz und Rettung zentralisieren. Zusätzlich gibt es ein Magazin in Goldiwil sowie das Regionale Feuerwehrausbildungszentrum RFA in Allmendingen. Diese Standorte sind von der Zentralisierung nicht betroffen.

Die bestehenden Flächen, namentlich am Frohsinnweg 5, entsprechen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen von Schutz und Rettung. Die Arbeitsabläufe und die Gewährleistung der Arbeitssicherheit sind nicht mehr zeitgemäss. Das Hauptgebäude am Frohsinnweg 5 wurde im Jahr 1978 eingeweiht. Die Gebäudehülle entspricht ebenfalls nicht mehr den heutigen Normen. Grössere Sanierungsmassnahmen wären in den nächsten Jahren erforderlich, was aus wirtschaftlicher Sicht keinen Sinn ergibt. Auch die Verkehrssituation ist nicht mehr optimal. Das Einrücken der Milizangehörigen wird vor allem im Notfall zusehends zu einer grossen Herausforderung.

Standortsuche

Seit mehr als 15 Jahren wird deshalb nach einem geeigneten Standort für Schutz und Rettung gesucht. Ein weit fortgeschrittenes Projekt an der Weststrasse wurde im Jahr 2015 nicht mehr weiterverfolgt, weil die Feuerwehr die Zufahrt via Tempo-20- und Tempo-30-Zone im Ereignisfall als zu gefährlich eingestuft hatte. Seither hat das Amt für Stadtliegenschaften rund 20 Grundstücke, die für einen Neubau von Schutz und Rettung geeignet wären, geprüft. Das jetzt zu erwerbende Grundstück war auch darunter. Die Grundeigentümerschaft war damals aber noch nicht zu einem Verkauf bereit.

Als einziges Grundstück blieb die Parzelle des Parkplatzes MUR-Halle als möglicher Standort für den Neubau übrig. Dafür wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese zeigt die räumlichen Anforderungen von Schutz und Rettung auf. Die Herausforderung läge unter anderem darin, die Verkehrsströme der einrückenden Miliz, des ausrückenden Verkehrs mit Sondersignal und des Verkehrsaufkommens, das durch die 300 Parkplätze im Zusammenhang mit den Ausstellungen der Expo (Mieterparkplätze) generiert wird, zu entflechten. Als weitere Rahmenbedingung müsste die Ausfahrt auf die Militärstrasse erfolgen, was nur über die Parzelle des Abfallsammelhofes möglich wäre. Da der Umzug des Abfallsammelhofes an den Standort Lerchenfeld zurzeit durch Einsprachen blockiert ist, ist unklar, wann die Parzelle frei wird. Die Studie kommt zum Schluss, dass sämtliche Flächenanforderungen trotz der ungünstigen Geometrie der Parzelle realisiert werden könnten, sofern eine zweigeschossige Einstellhalle (mit Überhöhe des 1. UG) realisiert würde, die sich unter das Grundstück des Tiefbauamtes erstrecken müsste, was mit hohen Kosten verbunden wäre. Zusätzlich negativ gewichtet nebst den hohen Kosten, trotz der berechneten Machbarkeit der Verkehrsflüsse, wie sich das effektive Verkehrsaufkommen bei Expo-Anlässen auf das Einrücken der Milizangehörigen und das Ausrücken der Feuerwehrfahrzeuge auswirken könnte.



Fazit: Die Flächenanforderungen könnten - unter Inkaufnahme der infolge der Bauweise höheren Kosten – auf dem Grundstück aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht untergebracht werden. Es bestünden aber weiterhin Knackpunkte in Bezug auf die Verkehrsflüsse sowie erhebliche Risiken in Bezug auf den Zeitpunkt der Realisierung eines Neubaus.

Mit dem Erwerb des Grundstücks Thun 1 (Thun)-Gbbl. Nr. 5250 für den Neubau des Magazins Schutz und Rettung fallen sämtliche oben erwähnten Risiken weg, da primär die Anforderungen von Schutz und Rettung und des Rettungsdienstes der Spital STS AG bei der Planung zu berücksichtigen sind. Zudem ist das Grundstück für beide Nutzerorganisationen durch die verkehrstechnische Lage ideal gelegen.

3. Erwerb des Grundstücks Thun 1 (Thun)-Gbbl. Nr. 5250 und Kaufvertrag

Ab November 2023 führten deshalb der Stadtpräsident und die Vorsteherin Sicherheit und Soziales Verhandlungen mit der Grundeigentümerin, Heidy Waldmeier, und deren Vertretern mit dem Ziel, eine Teilfläche im Umfang von 6'500 Quadratmetern des Grundstücks Thun 1 (Thun)-Gbbl. Nr. 859 (abparzellerte Teilfläche: neu Thun 1 Gbbl. Nr. 5250) an der Mittleren Strasse/Rütlistrasse zu erwerben.

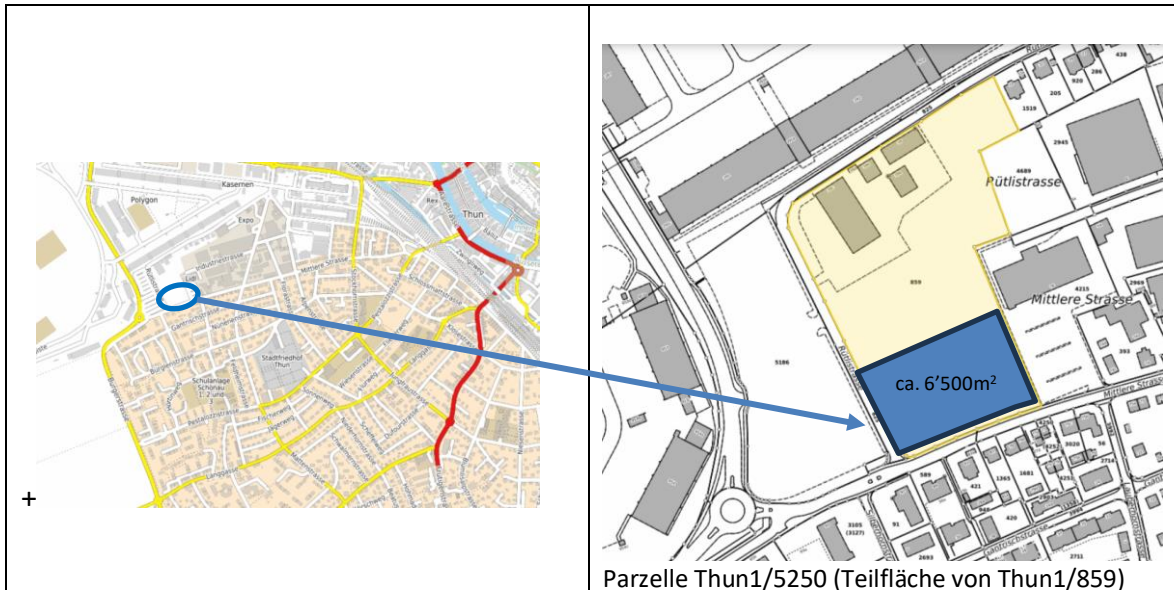
Am 30. April 2024 konnte die Vorsteherin Sicherheit und Soziales im Auftrag des Gemeinderates den entsprechenden Kaufvertrag, unter Vorbehalt der Zustimmung der Thuner Stimmbevölkerung zum Verpflichtungskredit, abschliessen. Mit dem Vertragsabschluss bietet sich der Stadt Thun die einmalige Chance, ein unüberbautes Grundstück zu einem fairen Kaufpreis von 6,02 Millionen Franken (inkl. Notariats-, Grundbuch- und Geometerkosten) – unabhängig von der vorgesehenen Nutzung – zu erwerben.

Der Kaufvertrag sieht den Übergang von Nutzen und Gefahr auf den 1. Oktober 2024 vor, unter dem Vorbehalt, dass die Thuner Stimmbevölkerung dem Verpflichtungskredit für den Kauf zustimmt. Genehmigt die Thuner Stimmbevölkerung den Verpflichtungskredit nicht, fällt der Kaufvertrag ersatzlos dahin.

Der Kaufpreis von sechs Millionen Franken für das Grundstück ist innert 20 Kalendertagen nach Übergang von Nutzen und Gefahr zu bezahlen. Auf dem Grundstück bestehen keine Altlasten und keine laufenden Miet- oder Pachtverhältnisse.

4. Standort

Das Grundstück befindet sich gemäss heutiger und zukünftiger baurechtlicher Grundordnung in der Zone A Arbeiten. Die Realisierung des Neubaus Magazin Schutz und Rettung sowie eines Rettungstützpunktes ist an diesem Standort zonenkonform. Die Parzelle befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe von Hauptverkehrsachsen und Autobahnzubringern.



5. Absichtserklärung des Rettungsdienstes der Spital STS AG

Der Rettungsdienst der Spital STS AG sucht ebenfalls einen geeigneten Rettungsstützpunkt in der Region Thun. Der Rettungsdienst und Schutz und Rettung Thun arbeiten seit Jahren partnerschaftlich und professionell zusammen. Aus diesem Grund hat die Spital STS AG der Stadt Thun am 10. April 2024 eine Absichtserklärung zukommen lassen, aus der hervorgeht, dass sie sehr grosses Interesse hat, im Projekt «Rettungsstützpunkt Thun» aktiv mitzuwirken. Wenn eine gemeinsame Nutzung zu Stande kommt, können Synergien genutzt und die Infrastruktur optimaler genutzt werden. Eine erste Analyse hat ergeben, dass die Raumprogramme der beiden Organisationen auf dem Grundstück realisiert werden können.

Die Bauordnung sieht zur Flächeneffizienz der Zone Arbeiten A vor, dass neue Hauptbauten zwei oder mehr Vollgeschosse oder mindestens 50 Prozent der zulässigen Fassadenhöhen aufweisen müssen oder die Konstruktion eine spätere Aufstockung zulassen muss. Wie die Flächeneffizienz sichergestellt werden kann, ist im Rahmen der geplanten Machbarkeitsstudie zu klären. Es ist dabei denkbar, dass allfällige Obergeschossflächen, die im Rahmen des Vorhabens realisiert, aber von den beiden Organisationen nicht (vollumfänglich) benötigt werden, an Dritte vermietet werden.

Der Kauf bietet eine einmalige Gelegenheit, das städtische Portfolio mit einer grossen unbebauten Parzelle in der Nähe bestehender städtischer Liegenschaften (Industriestrasse) zu arrondieren. Das Vorgehen entspricht der Massnahme Nummer zwei der städtischen Portfoliostrategie: Aktive Bodenpolitik betreiben, strategische Grundstücke oder Liegenschaften erwerben.

6. Beurteilung des Kaufpreises

Der Kaufpreis wurde zwischen der Stadt und der Verkäuferschaft auf sechs Millionen Franken für eine Fläche von 6'500 Quadratmetern vereinbart. Hinzu kommen Verschreibungskosten (Notar, Geometer, Grundbuch) von etwa 20'000 Franken. Der Preis entspricht einem Quadratmeterpreis von



923.10 Franken. In Bezug auf den Standort und die vorgesehene Nutzung kann dieser Preis als angemessen bezeichnet werden.

Es ist äusserst selten, dass Baulandgrundstücke in dieser Grösse an solch zentraler Lage zu erwerben sind. Vergleichsgrundstücke sind rar. Innerhalb der Stadt Thun ist dies einzigartig und ermöglicht der Stadt, den Neubau sprichwörtlich auf der grünen Wiese zu planen. Zudem bietet das Grundstück auch längerfristig die Möglichkeit für Entwicklungsmöglichkeiten für Schutz und Rettung, den Rettungsdienst STS AG oder andere Nutzungen. Wenn es maximal ausgenutzt wird, können zum Beispiel Synergien mit dem Standort Industriestrasse von Tiefbauamt und Stadtverwaltung genutzt werden.

Das Grundstück ist ausserdem verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und liegt am Rande der bestehenden Bebauung. Die direkte Lage an einer Autobahn-Zubringer-Verkehrsachse ist sehr wichtig für die geplanten Nutzungen.

Dank des Standortes und der guten verkehrstechnischen Erschliessung kann auch längerfristig der Erhalt der wichtigen und kostengünstigen Milizstruktur bei der Feuerwehr gesichert werden. Eine Berufsfeuerwehr würde rund fünfmal mehr kosten als die heutige Milizstruktur.

7. Finanzielles

7.1 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung aus vorhandenen und zu beschaffenden Geldmitteln.

7.2 Finanzielle Tragbarkeit

Im Rahmen des rollenden Finanzplanungsprozesses wurden das Projekt und somit die Ausgabe im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan berücksichtigt. Die Aufgaben der Feuerwehr werden mittels einer Spezialfinanzierung selbsttragend erfüllt. Folglich müssen die Kosten entsprechend dem künftigen Nutzungsanteil durch die Feuerwehr getragen werden.

Die Grundstücke am Frohsinnweg und an der Gurnigelstrasse 20 sollen dereinst anderen Nutzungen (Wohnungen und Gewerbe) zugeführt werden. Gestützt auf die geltende Portfoliostrategie des Gemeinderates werden die Grundstücke nicht verkauft, sondern allenfalls im Baurecht an Dritte abgeben. Dies ermöglicht der Stadt, künftig Erträge zu erwirtschaften und eine aktive Bodenpolitik zu fördern.

7.3 Folgekosten

Da das Grundstück unüberbaut erworben wird, entstehen in dieser Phase nebst den einmaligen liquiditätswirksamen Kapitalbeschaffungskosten - ausser dem Zinsaufwand für die Kapitalbeschaffung - keine direkten Folgekosten (z. B. Abschreibungen). Im Rahmen der Entwicklung des Grundstücks (Planung, Projektierung, Ausführung) sind jedoch in späteren Planungsphasen Folgekosten



zu erwarten, die aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht bezifferbar sind. Zudem werden diese künftigen Folgekosten erst im Rahmen noch zu bewilligender Verpflichtungskredite beschlossen.

8. Zuständigkeit

Das Grundstück Thun 1 (Thun)-Gbbl. Nr. 5250 wird ins Verwaltungsvermögen erworben, da es unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen soll (Art. 75 Gemeindeverordnung [GV]).

Gemäss Artikel 100 Absatz 2 litera d GV werden Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken zur Bestimmung der Zuständigkeit den Ausgaben gleichgestellt. Durch ein Reglement können die Gemeinden von dieser Bestimmung abweichen (Art. 99 GV). Die Stadt Thun hat von dieser Möglichkeit ausschliesslich in Bezug auf Grundstücke des *Finanzvermögens* Gebrauch gemacht (vgl. z. B. Art. 21 Abs. 1 lit. e StV). Der Erwerb ins *Verwaltungsvermögen* wird deshalb einer Ausgabe gleichgestellt. Neue einmalige Ausgaben von mehr als vier Millionen Franken beschliessen die Stimmberechtigten an der Urne (Art. 21 Abs. 1 lit. c StV).

9. Weiteres Vorgehen

Wenn die Thuner Stimmbevölkerung dem Erwerb am 22. September 2024 zustimmt, wird im Anschluss eine detaillierte Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Anschliessend wird ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb) durchgeführt. Sowohl der Stadtrat als auch das Volk können sich zu gegebener Zeit zum Neubau des geplanten Rettungsstützpunktes äussern und die entsprechenden Kredite beschliessen.

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. Juni 2024, beschliesst:

1. Den Stimmberechtigten wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Gemeindebeschluss:

Die Stimmberechtigten von Thun, gestützt auf Artikel 21 Absatz 1 litera c der Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom 4. Juli 2024, beschliessen:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 6,02 Millionen Franken (inkl. Notariats-, Grundbuch- und Geometerkosten) als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 2240.5000.007 (Bilanzkonto 14000.02.01) für den Erwerb des Grundstücks Thun 1 (Thun)-Gbbl. Nr. 5250 mit einer Fläche von 6'500 Quadratmetern.
 2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.
2. Die Abstimmungsbotschaft wird gemäss Entwurf genehmigt.
 3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 14. Juni 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilage
Abstimmungsbotschaft (Entwurf)