

Stadtratssitzung vom 30. April 2026

Interpellation I 32/2025**Interpellation bezüglich Nutzung von Gebieten zur Wirtschaftsförderung**

Mark van Wijk (FDP) und Fraktion FDP/Die Mitte vom 19. Dezember 2025; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Das Traditionsunternehmen Strasserthun, welches 2024 an die Läderach Holding AG übergegangen ist, verschwindet aus dem Biergut (vgl. TT-Artikel vom 18.12.2025). Das Gebäude (Baurecht der Stadt Thun) dieser Firma soll angeblich an eine Freikirche aus Spiez verkauft werden.

Dazu stellen sich folgende Fragen an den Gemeinderat:

1. Stimmt es, dass das Gebäude der Firma Strasser in der Gewerbezone Biergut, welche bisher mit einem reduzierten Baurechtszins belegt wurde, an eine nicht wirtschaftsorientierte Institution (Freikirche) verkauft werden soll?
2. Ist diese Entwicklung im Sinne und Geiste des Thuner Gemeinderates?
3. Welche Einflussmöglichkeiten hat der Gemeinderat, um solchen Entwicklungen entgegenzuwirken (in Anbetracht der sehr kleinen Landreserven, welche der Wirtschaft angeboten werden können)?
4. Was passiert mit dem reduzierten Baurechtszins, welcher bisher an die Stadt Thun bezahlt werden musste?
5. Wo profitieren Gewerbebetriebe von günstigen Baurechtskonditionen durch die Stadt?
6. Haben sich vergleichbare Fälle in den letzten Jahren ereignet und wie hat die Stadt reagiert?
7. Wie kann verhindert werden, dass sich gewerbefremde Institutionen oder Nutzungen in Baurechtsgebieten, die zur Wirtschaftsförderung dienen, ansiedeln?

Antwort des Gemeinderates*Vorbemerkungen*

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass das Gebäude in der Gewerbezone Biergut an eine nicht wirtschaftsorientierte Institution veräussert wurde. Die ursprüngliche Einräumung des Baurechts zu vergünstigten Konditionen erfolgte mit dem Ziel, Arbeitsplätze zu schaffen und das lokale Gewerbe in Thun nachhaltig zu stärken. Vor diesem Hintergrund hätte der Gemeinderat auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung ausdrücklich begrüsst. Aktuell trifft dies noch zu. Je nach weiterer Entwicklung zwischen Vermieterin und Mieterin kann eine Situation entstehen, die der ursprünglichen wirtschaftspolitischen Zielsetzung, welche mit dem reduzierten Baurechtszins verbunden war, nicht entspricht. Der Gemeinderat beurteilt den erfolgten Verkauf daher kritisch.

Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die Stadt Thun im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie der bestehenden vertraglichen Regelungen im Baurecht gebunden ist. Der Handlungsspielraum der Stadt Thun ist dadurch klar definiert und begrenzt. Einflussnahmen sind nur innerhalb dieser rechtlichen Vorgaben möglich. Aus diesem Grund ist die vorliegende Situation zu Stande gekommen.

Auf die einzelnen Fragen wird nachfolgend eingegangen.

Zu Frage 1: Stimmt es, dass das Gebäude der Firma Strasser in der Gewerbezone Bierigut, welche bisher mit einem reduzierten Baurechtszins belegt wurde, an eine nicht wirtschaftsorientierte Institution (Freikirche) verkauft werden soll?

Ja. Das Baurechtsgrundstück an der Bierigutstrasse 18 wurde per 1. September 2025 von der Strasser AG Thun an einen Verein mit Sitz in Spiez verkauft.

Zu Frage 2: Ist diese Entwicklung im Sinne und Geiste des Thuner Gemeinderates?

Das Areal Bierigut in der Zone «Arbeiten A» ist als Standort zur Wirtschaftsförderung ausgewiesen. Das Ziel ist es, Betriebe zu fördern, indem die Stadt Thun als Grundeigentümerin Boden zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellt. Gewerbefremde Nutzungen entsprechen nicht der Zielsetzung.

Zu Frage 3: Welche Einflussmöglichkeiten hat der Gemeinderat, um solchen Entwicklungen entgegenzuwirken (in Anbetracht der sehr kleinen Landreserven, welche der Wirtschaft angeboten werden können)?

Die Stadt muss die Übertragung von Baurechten in der Regel genehmigen, es kann aber über das gesamte Baurechtsportfolio der Stadt Ausnahmen geben, da die Verträge innerhalb der letzten 80 Jahre abgeschlossen wurden. In den Baurechtsverträgen sind deshalb je nach Abschlussjahr verschiedene Formulierungen und Klauseln zur Ablehnung enthalten. So gelten zum Teil Zweckänderungen als Grund für die Ablehnung einer Übertragung. Solche Klauseln widersprechen jedoch der heutigen Grundbuchpraxis, da die Ablehnungsgründe in der Praxis der bernischen Grundbuchämter sehr beschränkt sind. Im konkreten Fall wurde die Übertragung des Baurechtes genehmigt, da aufgrund der Weiterführung des Mietvertrags mit einem Gewerbebetrieb keine Zweckänderung und damit auch kein Ablehnungsgrund vorlagen.

Gesetzlich steht der Stadt Thun bei solchen Verkäufen das Vorkaufsrecht zu. Das heisst, die Stadt Thun könnte den Kaufvertrag zum darin vereinbarten Preis übernehmen und das Baurecht selbst kaufen.



Zu Frage 4: Was passiert mit dem reduzierten Baurechtszins, welcher bisher an die Stadt Thun bezahlt werden musste?

Im konkreten Fall wurde der neuen Eigentümerin bei Weiterführung der bisherigen Nutzung (Gewerbe) die Anwendung des reduzierten Landwertes genehmigt. Nach Auszug der heutigen Mieterin (und ehemaligen Eigentümerin) wird der Landwert anhand der Bauzone «Gewerbe» erhöht.

Zu Frage 5: Wo profitieren Gewerbebetriebe von günstigen Baurechtskonditionen durch die Stadt?

Nebst dem Biergut bietet die Stadt im Wirtschaftspark Thun-Schoren, im Zelgi in Allmendingen und an der Schorenstrasse Baurechte mit vergünstigten Konditionen für das Gewerbe an. Daneben gibt es noch einzelne Baurechte an anderen Standorten.

Zu Frage 6: Haben sich vergleichbare Fälle in den letzten Jahren ereignet und wie hat die Stadt reagiert?

Nein. Es sind keine anderen Fälle bekannt.

Zu Frage 7: Wie kann verhindert werden, dass sich gewerbefremde Institutionen oder Nutzungen in Baurechtsgebieten, die zur Wirtschaftsförderung dienen, ansiedeln?

Die Stadt könnte die Baurechte aufkaufen oder das Vorkaufsrecht ausüben und die Vermarktung an einen neuen Baurechtsnehmer oder eine neue Baurechtsnehmerin selbst übernehmen.

Langfristig könnte dies jedoch zu höheren Preisen bei den Baurechten führen, sobald bekannt würde, dass die Stadt Thun die eigenen Baurechte aufkauft. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes scheitert zudem oftmals an zu kurzen Fristen, um beispielsweise den notwendigen Kredit durch den Stadtrat bewilligen zu lassen.

Thun, 25. März 2026

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller