

RAHMENKREDIT FÜR IMMOBILIENKÄUFE

BEWILLIGUNG EINES RAHMENKREDITES FÜR IMMOBILIEN-
KÄUFE IN DER HÖHE VON 50 MILLIONEN FRANKEN IN FORM
EINER AUSGABENDELEGATION AN DEN GEMEINDERAT
(ab Seite 3)

SANIERUNG UND ERWEITERUNG DER SCHULANLAGE LERCHENFELD

BEWILLIGUNG EINES VERPFLICHTUNGSKREDITES
VON 34'989'500 FRANKEN
(ab Seite 13)

GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 27. SEPTEMBER 2026

BOTSCHAFT DES STADTRATES DER STADT THUN



RAHMENKREDIT FÜR IMMOBILIENKÄUFE

BEWILLIGUNG EINES RAHMENKREDITES FÜR IMMOBILIEN-
KÄUFE IN DER HÖHE VON 50 MILLIONEN FRANKEN IN FORM
EINER AUSGABENDELEGATION AN DEN GEMEINDERAT

GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 27. SEPTEMBER 2026

BOTSCHAFT DES STADTRATES DER STADT THUN

RAHMENKREDIT FÜR IMMOBILIENKÄUFE

1. Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat hat als eines seiner Legislaturziele 2023–2026 definiert, die Attraktivität Thuns als Wohnstadt zu steigern und mehr Wohnraum zu schaffen. Deshalb will die Stadt gezielt strategisch wichtige bebaute und unbebaute Grundstücke oder Immobilien erwerben. Damit die Stadt dieses Ziel in Zukunft noch besser verfolgen kann, soll ein sogenannter Rahmenkredit für Immobilienkäufe geschaffen werden. Durch den Rahmenkredit erhält der Gemeinderat die Möglichkeit, innerhalb eines vorgegebenen finanziellen Rahmens eigenständig über einzelne Immobilienkäufe zu entscheiden.

Die Stadt Thun soll dank des Rahmenkredites beim Erwerb von Immobilien flexibler sein. Heute ist ein Kauf aufgrund der langen Prozesse häufig nicht möglich. Der Rahmenkredit ermöglicht es, in zeitkritischen Situationen wie bei Bieterverfahren oder Versteigerungen schnell zu handeln und Chancen zu nutzen. Gleichzeitig trägt er dazu bei, Wettbewerbsnachteile gegenüber privaten Käufern zu reduzieren, die in der Regel diskreter und damit vorteilhafter verhandeln können. Mit dem Rahmenkredit erhält die Stadt ein Instrument, um ihre Verhandlungsposition zu stärken. Er ermöglicht es

der Stadt, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben: Sie kann Grundstücke kaufen, wenn diese zu den Zielen der Stadtentwicklung passen, und sichert sich so die Möglichkeit, die Stadt nachhaltig weiterzuentwickeln.

Die aktive Bodenpolitik bezeichnet das gezielte und strategische Einsetzen politischer Massnahmen zur Steuerung von Nutzung, Zugang, Verfügbarkeit und Entwicklung von Boden. Sie verschafft Städten Handlungsspielräume insbesondere in der Wohnpolitik und Stadtentwicklung und umfasst sowohl öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Instrumente. Eine wirksame aktive Bodenpolitik setzt ausreichende finanzielle Handlungsspielräume voraus, um insbesondere bei Grundstückserwerb rasch agieren zu können.

Der Rahmenkredit beträgt 50 Millionen Franken für die nächsten zehn Jahre. Dieser Betrag ist gemäss aktueller Bilanzsituation und Finanzplanung der Stadt Thun tragbar. Liegenschaftskäufe werden nur getätigt, wenn sie langfristig finanzierbar sind.

2. Warum braucht Thun einen Rahmenkredit?

Der Immobilienmarkt in Thun ist seit längerer Zeit von einer starken Nachfrage und einem vergleichsweise begrenzten Angebot geprägt. Als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort profitiert Thun von seiner Lage am Thunersee, der Nähe zu den Alpen sowie der guten Verkehrsanbindung an den Wirtschaftsraum Bern. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass die Stadt für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Unternehmen interessant bleibt. Gleichzeitig ist das verfügbare Bauland begrenzt, und neue Bauprojekte benötigen oft längere Planungs- und Bewilligungsverfahren. Geeignete Liegenschaften gelangen deshalb nur sporadisch auf den Markt und werden häufig rasch verkauft. Dies führt zu einem intensiven Wettbewerb um verfügbare Objekte und zu steigenden Immobilienpreisen.

Wenn die Stadt Thun eine Liegenschaft erwerben möchte, muss sie die geltenden politischen Abläufe, die Zuständigkeiten und die Fristen einhalten. Je nach Höhe des Kaufpreises kann eine Kreditbewilligung durch den Stadtrat oder sogar eine Volksabstimmung erforderlich sein, was den Entscheidungsprozess entsprechend verlängert. Auf dem Immobilienmarkt wünschen Verkäuferinnen und Verkäufer jedoch häufig eine rasche und diskrete Abwicklung und möchten keine Details aus Kaufverträgen öffentlich machen. Bei Geschäften mit der öffentlichen Hand ist dies aufgrund der gesetzlichen Transparenzpflicht, etwa durch öffentliche Sitzungen, Stadtratsprotokolle oder Abstimmungsbotschaften, nur eingeschränkt möglich. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt in einem klaren Verhandlungsnachteil gegenüber einer privaten Käuferschaft.

3. Was ist ein Rahmenkredit?

Ein Rahmenkredit ist eine besondere Form eines Verpflichtungskredites. Während ein Objektkredit für ein einzelnes Vorhaben gesprochen wird, umfasst ein Rahmenkredit mehrere sachlich zusammenhängende Einzelvorhaben oder ein Massnahmenprogramm. Die rechtliche Grundlage findet sich in Artikel 108 Gemeindeverordnung sowie Artikel 66 Stadtverfassung.

Die Stadtverfassung ermöglicht neben dem klassischen Rahmenkredit auch eine Ausgabendelegation. Dabei be-willigen die Stimmberechtigten einen finanziellen Gesamtrahmen und übertragen dem Gemeinderat die Kompetenz, innerhalb dieses Rahmens eigenständig über einzelne Immobilienkäufe zu entscheiden. Dadurch kann der Rahmenkredit sowohl für Käufe ins Finanz- als auch ins Verwaltungsvermögen eingesetzt werden.

4. Ziele des Rahmenkredites

Die Stadt Thun soll dank des Rahmenkredites beim Erwerb von Immobilien flexibler sein. Der Rahmenkredit ermöglicht es, schneller auf Chancen zu reagieren, insbesondere in Situationen, die ein rasches Handeln erfordern und in denen die ordentlichen Entscheidungsprozesse gemäss Stadtverfassung zu zeitaufwendig wären. Dies kann beispielsweise bei Versteigerungen oder bei Bieterverfahren der Fall sein, bei denen mehrere Interessentinnen und Interessenten um eine Liegenschaft konkurrieren. Durch den Rahmenkredit erhält der Gemeinderat die Möglichkeit, innerhalb eines vorgegebenen finanziellen Rahmens eigenständig über einzelne Immobilienkäufe zu entscheiden und so zeitkritische Kaufgelegenheiten besser zu nutzen.

Es sollen auch Nachteile gegenüber privaten Käuferschaften verringert werden: Private Käuferinnen und Käufer können oft diskreter verhandeln und sind nicht verpflichtet, Vertragsinhalte öffentlich zu machen. Bei Geschäften mit der öffentlichen Hand ist dies aufgrund der gesetzlichen Transparenzpflicht, etwa durch öffentliche Sitzungen, Stadtratsprotokolle oder Abstimmungsbotschaften, nur eingeschränkt möglich. Der Rahmenkredit soll der Stadt deshalb helfen, ihre Verhandlungsposition zu stärken und auf dem Immobilienmarkt unter vergleichbaren Bedingungen wie Private auftreten zu können. Dadurch wird die Stadt in die Lage versetzt, strategisch wichtige Immobilien gezielt zu erwerben und ihre aktive Bodenpolitik wirksamer umzusetzen.

5. Wie funktioniert der Rahmenkredit?

Mit der Annahme des Rahmenkredites wird dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, innerhalb des bewilligten finanziellen Rahmens eigenständig über einzelne Immobilienkäufe zu entscheiden. Der Gemeinderat kann somit bei passenden, aber zeitkritischen Gelegenheiten rasch handeln und Liegenschaften erwerben, ohne für jedes einzelne Geschäft einen separaten Kreditbeschluss durch den Stadtrat oder das Volk einholen zu müssen.

Voraussetzung ist jedoch, dass die einzelnen Käufe den festgelegten Kriterien und den strategischen Zielen der Stadt entsprechen.

Der Rahmenkredit bildet damit einen finanziellen Gesamtrahmen, innerhalb dessen mehrere Einzelkäufe, sogenannte Objektkredite, beschlossen werden können. Diese werden jeweils vom Gemeinderat bewilligt und entsprechend verbucht.

6. Welche Objekte sollen erworben werden können?

6.1 Allgemeines

Die Stadt Thun verfügt über ein vielfältiges Immobilienportfolio mit rund 1'200 Objekten. Etwa 70 Prozent davon sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet und dienen unmittelbar öffentlichen Aufgaben (z.B. Schulhäuser), während rund 30 Prozent dem Finanzvermögen angehören und Rendite abwerfen (z.B. Mietliegenschaften).

Gemäss der vom Gemeinderat genehmigten Portfoliostrategie sollen im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik gezielt strategisch wichtige Immobilien erworben werden. Vor jedem Ankauf wird geprüft, ob dieser mit den strategischen Zielsetzungen der Stadt übereinstimmt. Dabei wird insbesondere berücksichtigt, ob der Kauf mit der Strategie zur Stadtentwicklung sowie mit den Legislaturzielen des Gemeinderates vereinbar ist.

Immobilienkäufe können verschiedene strategische Ziele unterstützen. Dazu gehören etwa die Förderung von attraktivem Wohnraum, die Stärkung

des Wirtschaftsstandorts und der lokalen Wertschöpfung, die Entwicklung der Stadt nach innen, die Sicherung von Flächen für Bildungsangebote oder die Schaffung von Räumen für Bewegung und Sport. Auch die städtische Wohnstrategie sieht vor, dass die Stadt den Wohnungsbau aktiv fördert, indem sie gezielt Land und geeignete Liegenschaften erwirbt. Dazu gehören beispielsweise der Kauf von Parzellen zur Realisierung von Wohnbauprojekten oder der Erwerb für die Abgabe im Baurecht.

6.2 Spezialfall Baurechte

Ein wichtiger Bestandteil des städtischen Immobilienportfolios sind die rund 200 Baurechte, welche die Stadt Thun in den letzten rund 80 Jahren vergeben hat. Diese betreffen unterschiedliche Nutzungen, etwa Wohnbaugenossenschaften, private Wohnbauten, Gewerbebetriebe oder spezielle Anlagen wie Parkhäuser. Durch die Vergabe von Baurechten bleibt das Land langfristig im Eigentum der Stadt, während gleichzeitig eine Nutzung und

eine Entwicklung durch Dritte möglich ist. Baurechte sind daher ein bedeutendes Instrument der städtischen Bodenpolitik und sichern zugleich Einnahmen in Form von Baurechtszinsen.

Beim Verkauf eines Baurechts steht der Stadt als Grundeigentümerin von Gesetzes wegen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Dieses erlaubt es ihr, innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis des Kaufvertrags in den bereits mit einer Drittperson abgeschlossenen Vertrag einzutreten. In der Praxis ist es jedoch oft schwierig, innerhalb dieser Frist die notwendigen politischen Entscheide einzuholen, insbesondere wenn ein Stadtratsbeschluss oder eine Volksabstimmung erforderlich wäre. Der Rahmenkredit soll ermöglichen, Vorkaufsrechte fristgerecht auszuüben, wenn der ordentliche Entscheidungsweg innerhalb der Frist von drei Monaten nicht realistisch ist.

7. Höhe des Rahmenkredites

Vorgesehen ist ein Rahmenkredit von 50 Millionen Franken mit einer Laufzeit von zehn Jahren ab dem Datum der Abstimmung. Die Höhe und die Dauer sollen ausreichend bemessen sein, damit die Stadt auf dem Immobilienmarkt über den notwendigen Handlungsspielraum verfügt. Sollte der

Bei einzelnen Baurechten besteht eine vertraglich vereinbarte, kürzere Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts, eine Frist von nur einem Monat. Solche verkürzten Fristen erhöhen den Zeitdruck zusätzlich und verdeutlichen die Bedeutung eines flexiblen Instruments wie eines Rahmenkredites.

6.3 Kriterien

Die Kriterien zur Anwendung des Rahmenkredites sollen bewusst flexibel gestaltet werden und sich auf die übergeordneten Ziele der Stadt Thun stützen (z.B. Legislaturziele, Strategie Stadtentwicklung). Dies gewährt dem Gemeinderat die notwendige Flexibilität, um strategische Entscheidungen über Immobilienkäufe treffen zu können. Zu stark einschränkende Ziele und Vorgaben könnten die Nutzung des Rahmenkredites behindern. Er soll nur genutzt werden, wenn ein Kauf innerhalb der üblichen Fristen oder aus Discretionsgründen nicht auf dem ordentlichen Weg umgesetzt werden könnte.

Kredit vor Ablauf der zehn Jahre ausgeschöpft sein, kann er erhöht werden. Nach Ablauf der Frist kann zudem ein neuer Rahmenkredit beschlossen werden. In beiden Fällen ist ein Beschluss durch das finanzkompetente Organ erforderlich.

8. Auch andere Parlamentsgemeinden kennen den Rahmenkredit

Mehrere Parlamentsgemeinden im Kanton Bern kennen das Instrument eines Rahmenkredites für Immobilienkäufe, unter anderem die Stadt Bern und die Gemeinde Köniz. Der Rahmenkredit der Stadt Bern wurde zuletzt im Jahr 2021 auf 105,51 Millionen Franken erhöht und im Jahr 2025 bis 2027 ver-

längert. Der 1970 in Köniz eingeführte Rahmenkredit wurde 2024 letztmals um 25 Millionen Franken erhöht. Die Rahmenkredite haben sich sowohl in Bern als auch in Köniz bewährt. Der Rahmenkredit in Köniz ist offen formuliert und orientiert sich an den Zielen des Gemeinderates.

9. Finanzielles

Ein Zukauf von Liegenschaften in der Höhe von 50 Millionen Franken in den nächsten zehn Jahren ist gestützt auf die aktuelle Bilanzsituation der Stadt und gestützt auf die Finanzplanung für den städtischen Finanzhaushalt tragbar. Eine aktive Bodenpolitik ist aus finanzpolitischer Sicht wünschenswert, da sie die Stadtentwicklung unterstützt und stetige Erträge wie Baurechts-, Miet- und Pachtzinsen sichert.

Mit dem Kauf einer Liegenschaft wird ein entsprechender Gegenwert in der Bilanz geschaffen. Käufe in das Finanzvermögen verändern die Nettoverschuldung der Stadt Thun nicht. Das Finanzvermögen muss aus gesetzlichen Gründen eine Rendite abwerfen und darf den Finanzhaushalt nicht belasten.

Mit Käufen einer Liegenschaft in das Verwaltungsvermögen steht ein möglichst hoher Nutzwert für die Bevölkerung im Vordergrund. Die für die Nutzung des Rahmenkredites definierten Kriterien ermöglichen Investitionen, die langfristig positive Auswirkungen auf die Stadtentwicklung haben – sei es durch Infrastrukturprojekte, Bildungseinrichtungen oder andere förderliche Massnahmen.

Jeder Entscheid über den Erwerb eines Liegenschaftsobjektes erfolgt unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten, der Finanzplanungsergebnisse sowie der Folgekosten und -erträge. Liegenschaftskäufe und Investitionen in Liegenschaften werden nur getätigt, wenn sie langfristig tragbar sind und in einem verantwortbaren Verhältnis zum Finanzhaushalt stehen.

10. Zuständigkeit der Thuner Stimmbevölkerung

Die Zuständigkeit für den Erwerb von Grundstücken ist in der Stadtverfassung geregelt. Käufe, die dem Finanzvermögen zugeordnet werden, erfordern bei einem Wert von über

zehn Millionen Franken zwingend eine Volksabstimmung. Für Erwerbe, die dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden, gelten dieselben Bestimmungen wie für Ausgaben: Bei

Beträgen ab vier Millionen Franken entscheidet eine Volksabstimmung. Für die Genehmigung des Rahmen-

kredites in Höhe von 50 Millionen Franken sind demnach die Thuner Stimmberechtigten zuständig.

11. Argumente der Stadtratsminderheit

Neun Stadtratsmitglieder lehnen die Vorlage ab. In der Stadtratsdebatte wird geltend gemacht, dass dem Gemeinderat mit dem Rahmenkredit eine Blankovollmacht für Immobilienkäufe eingeräumt würde. Diese Kompetenzdelegation an den Gemeinderat mit 50 Millionen Franken über zehn Jahre gehe zu weit, schwäche die demokratische Kontrolle und führe zu weniger Transparenz. Die Bevölkerung und das Parlament verlören auf diese Weise ihre Mitsprache. Weiter wird geltend gemacht, es bestehe die Gefahr, dass

sich die Immobilienpreise erhöhen, wenn die Stadt auf dem Immobilienmarkt mitmache. Die Stadt solle sich nicht aktiv in die Bodenpolitik einmischen, sondern sich auf einzelne strategische Immobilienkäufe beschränken. Sie solle eher als Schiedsrichterin und nicht als Mitspielerin auf dem Immobilienmarkt agieren. Insbesondere solle sie nicht Private konkurrenzieren. Immobilienkäufe sollten deshalb weiterhin einzeln, transparent und demokratisch legitimiert gemäss den ordentlichen Zuständigkeiten erfolgen.

12. Wie geht es nach der Abstimmung weiter?

Sagen die Stimmberechtigten am 27. September 2026 Ja zur Einführung eines Rahmenkredites für Immobilienkäufe und genehmigen den Verpflichtungskredit bzw. die Ausgaben-delegation, erlässt der Gemeinderat eine Ständige Weisung mit Inkraftsetzung per 1. Januar 2027. Diese definiert den Zweck und den Geltungsbereich des Rahmenkredites und legt fest, für welche Arten von Immobilienkäufen er eingesetzt werden kann. Zudem beschreibt die Weisung die Anwendungsfälle sowie die Voraussetzungen, die für einen Erwerb über den Rahmenkredit erfüllt sein müssen.

Ebenfalls geregelt sind die Abläufe und die Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung bei der Vorbereitung und der Abwicklung solcher Käufe.

Wird die Vorlage abgelehnt, bleibt die heutige Situation bestehen: Die Stadt Thun kann Immobilien weiterhin nur über die ordentlichen politischen Verfahren erwerben. Diese Verfahren sind zeitaufwendig und lassen in der Regel kein rasches Handeln zu. In einem angespannten Immobilienmarkt bedeutet dies, dass die Stadt bei vielen Kaufgelegenheiten nicht zum Zug kommen könnte.

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt mit 25 zu 9 Stimmen bei 3 Enthaltungen Annahme der Vorlage.

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung empfohlen zu folgendem

Gemeindebeschluss

Die Stimmberechtigten von Thun, gestützt auf Artikel 21 Absatz 1 litera c und e sowie Artikel 66 Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom 2. Juli 2026, beschliessen:

1. Bewilligung eines Rahmenkredites in Form einer Ausgabendelegation an den Gemeinderat in der Höhe von 50 Millionen Franken für die Dauer von zehn Jahren.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 2. Juli 2026

Für den Stadtrat der Stadt Thun

Die Stadtratspräsidentin
Alice Kropf

Der Stadtratssekretär
Christoph Stalder

