

## **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 Stadratsmitglieder 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





## **SANIERUNG UND ERWEITERUNG DER SCHULANLAGE LERCHENFELD**

BEWILLIGUNG EINES VERPFLICHTUNGSKREDITES  
VON 34'989'500 FRANKEN

**GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 27. SEPTEMBER 2026**  
BOTSCHAFT DES STADTRATES DER STADT THUN

# SANIERUNG UND ERWEITERUNG DER SCHULANLAGE LERCHENFELD

## 1. Das Wichtigste in Kürze

Die Stadt Thun plant die umfassende Sanierung und die Erweiterung der Schulanlage Lerchenfeld an der Langstrasse 47. Das Projekt umfasst die Instandsetzung der bestehenden, schützenswerten Schulbauten sowie den Neubau eines Gebäudes für die Basisstufe und eines weiteren Gebäudes mit Doppelsporthalle und Unterrichtsräumen für die Primarstufe.

Die Schulanlage soll von heute 12 auf 16 Klassen erweitert werden. Damit trägt die Stadt den steigenden Schülerzahlen im Quartier Lerchenfeld sowie der langfristigen Entwicklung im Umfeld des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes, ESP Thun Nord, Rechnung. Zudem fehlen Gruppenräume für einen Unterricht gemäss Lehrplan 21, zeitgemässe Tagesschulräume sowie eine normgerechte Turnhalle.

Gleichzeitig behebt das Vorhaben erhebliche bauliche Defizite: Die bestehenden Gebäude sind nie gesamt-saniert worden und genügen in verschiedenen Bereichen den heutigen Anforderungen an schulische Nutzung, Energieeffizienz, Hindernisfreiheit und Erdbebensicherheit nicht mehr. Das Projekt sieht eine Aula in der heutigen Turnhalle vor, eine neue Doppelsporthalle für Schule, Quartier und Vereine, zusätzliche Unterrichts- und Gruppenräume sowie aufgewertete Aussenräume. Die Neubauten werden in ressourcenschonender Holzbauweise erstellt, die bestehenden Gebäude energetisch auf den neusten Stand gebracht und hindernisfrei erschlossen.

Die Gesamtkosten betragen 53'830'000 Franken. Davon entfallen 18'840'500 Franken auf den baulichen Unterhalt. Die restlichen 34'989'500 Franken sind Investitionen, welche als neue Ausgabe in der Kompetenz der Stimmberechtigten liegen.

## 2. Ausgangslage

### 2.1 Quartier

Das Quartier Lerchenfeld liegt im Nordwesten der Stadt Thun. Es ist durch das Militärgelände, den Waffenplatz sowie natürliche und bauliche Grenzen räumlich vom übrigen Stadtgebiet und von den Nachbargemeinden getrennt.

In den vergangenen Jahren wurde das Lerchenfeld für Familien zunehmend attraktiver, was bereits zu steigenden Schülerzahlen und teilweise grossen Klassen führte. Dieser Trend dürfte sich durch die geplante Entwicklung im Norden von Thun (ESP Thun Nord) weiter verstärken. Durch die Weiterentwicklung bestehender Unternehmen und Institutionen wie Empa oder RUAG mit dem Campus Nord entstehen zusätzliche Arbeitsplätze in unmittelbarer

Nähe. Gleichzeitig ist entlang der Uttigenstrasse angrenzend an das Lerchenfeld neuer Wohnraum mit rund 200 bis 300 Wohnungen vorgesehen.

Entsprechend dürfte der Bedarf an Schulraum, Tagesschulangeboten, sowie Freizeit- und Quartierinfrastruktur weiter zunehmen. Gleichzeitig verbessert der Ausbau des öffentlichen Verkehrs mit der neuen S-Bahn-Haltestelle Thun Nord und zusätzlichen Busverbindungen die Erreichbarkeit des Quartiers deutlich. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich das Lerchenfeld zu einem noch stärker nachgefragten Wohn- und Lernort entwickeln wird, und die Infrastruktur muss frühzeitig darauf abgestimmt werden.

## 2.2 Bisherige Entwicklung der Schulanlage

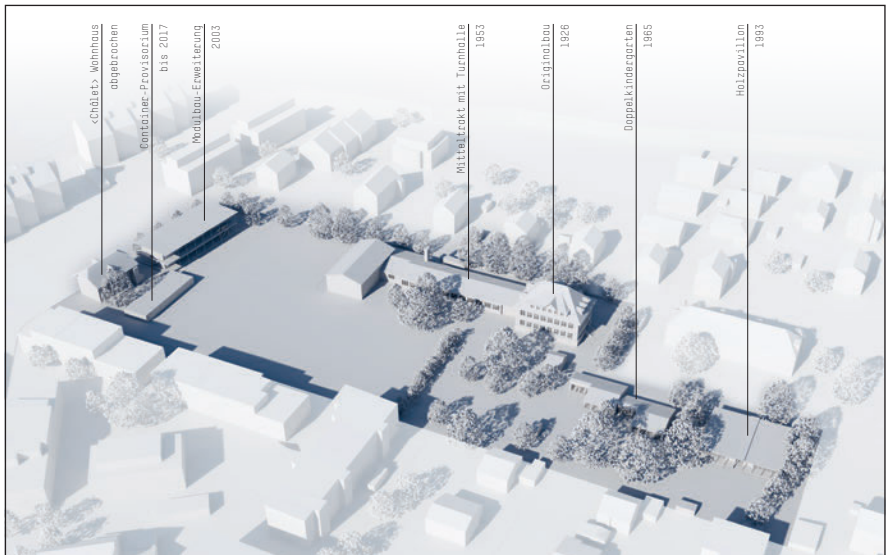


Abbildung 1: Übersicht Gesamtareal

Die Schulanlage Lerchenfeld entstand in mehreren Etappen. Der ursprüngliche Hauptbau wurde um 1926 erstellt. 1953 erfolgte die Haupterweiterung mit Mitteltrakt und Turnhalle. 1993 kamen ein Holzpavillon und ein roter Modulbau hinzu; 2003 wurde der Modulbau erweitert. Die Schulanlage wurde nie gesamtsaniert.

Die Primarschule Lerchenfeld verfügt seit vielen Jahren über Erfahrung im Bereich der Basisstufe. Aufgrund positiver Erfahrungen aus dem Schulentwicklungsprojekt SEPL führte die Stadt ab dem Schuljahr 2015/16 offiziell die Basisstufe im Quartier ein. Seither ist sie ein wichtiger Bestandteil des Schulangebots im Lerchenfeld, das altersdurchmisches Lernen im individuellen Entwicklungstempo fördert.

Der frühere Jugend- und Quartiertreff im Modulbau ist im Sommer 2022 in das neue Quartierzentrum an der Lerchenfeldstrasse 34a umgezogen. Seither wird der Modulbau ausschliesslich für den Unterricht genutzt. Das ursprünglich erstellte Containerprovisorium wird aufgrund des steigenden Platzbedarfs weiterhin genutzt, unter anderem für das Facility Management, die integrative Förderung und die Bibliothek.

Die Entwicklung im Quartier sowie die Anforderungen des Lehrplans 21 und des integrativen besonderen Volksschulangebots führten in den vergangenen Jahren zu einem zusätzlichen Flächenbedarf. Teilweise entsprechen die Klassenzimmer nicht den kantonalen Minimalvorgaben. Auch die bestehende Turnhalle entspricht den heutigen Anforderungen nicht.

In den vergangenen Jahren wurden die Voraussetzungen für die Erweiterung geschaffen. Dazu gehörten der Abbruch des alten Chalets sowie die Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrmagazins zum neuen Quartierzentrum. Eine 2020 durchgeführte Machbarkeitsstudie zeigte, dass die notwendigen Flächen nicht auf dem Schulareal geschaffen werden können. Eine Erweiterung des Areals wurde deshalb erforderlich. Deshalb wurde ein zusätzliches Grundstück erworben. Zudem wurde die ehemalige Armee-gärtnerei als Provisorium für die Tages-schule umgebaut.

Die Bedürfnisse der Schülerinnen und Schüler, der Lehr- und Betreuungspersonen sowie der Eltern- und Quartiervertretenden wurden im Rahmen eines partizipativen Prozesses erhoben und bilden eine Grundlage für das Projekt. Parallel dazu wurden ein Wettbewerb, die Planung und die Projektierung für die Gesamterweiterung der Schulanlage durchgeführt.

### **2.3 Zeitgemässe Räume**

Die bestehenden Gebäude der Schulanlage Lerchenfeld genügen in verschiedener Hinsicht den heutigen Anforderungen nicht mehr. Dies betrifft insbesondere die energetische Qualität, die Hindernisfreiheit, die Erdbebensicherheit sowie den baulichen Zustand der Gebäudehülle und der technischen Infrastruktur. Auch die Aussenanlagen sind teilweise stark abgenutzt.

Zudem fehlen wichtige Räume für einen zeitgemässen Schulbetrieb. Die Klassenzimmer sind teilweise zu klein und erfüllen die kantonalen Minimalanforderungen nicht, Gruppenräume für den Unterricht gemäss Lehrplan 21 fehlen weitgehend, und die Turnhalle ist die kleinste der Stadt Thun. Sie entspricht weder den kantonalen Vorgaben noch den heutigen Anforderungen an den Sportunterricht gemäss Lehrplan 21. Auch Tagesschulräume, eine Aula und genügend Flächen für Bibliothek, und multifunktionales Lernen fehlen.

### **2.4 Thuner Schulraumplanung**

Die Stadt Thun steht in den kommenden Jahren vor fünf grossen Schulbauprojekten. Gründe dafür sind der Sanierungsbedarf älterer Gebäude, neue Anforderungen an moderne Lernformen sowie das Bevölkerungswachstum in verschiedenen Entwicklungsgebieten.

Die Sanierung und Erweiterung der Primarschule Lerchenfeld ist nach dem Projekt Oberstufe Strättligen das zweite grosse Schulbauprojekt, das zur Ausführung gelangt. Als drittes grosses Schulbauprojekt wird die Bevölkerung 2027 über einen Erweiterungsneubau mit Doppelsporthalle auf der Primarschulanlage Neufeld entscheiden. Anschliessend werden die Planungen der Sanierung des Schulhauses Schönau II und der Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Göttibach gestartet.

### 3. Das Projekt im Detail

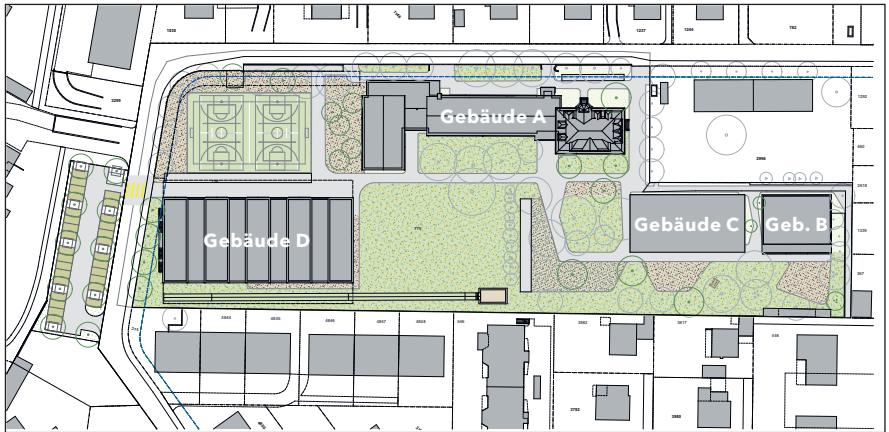


Abbildung 2: Situationsplan inkl. Umgebung nach Fertigstellung

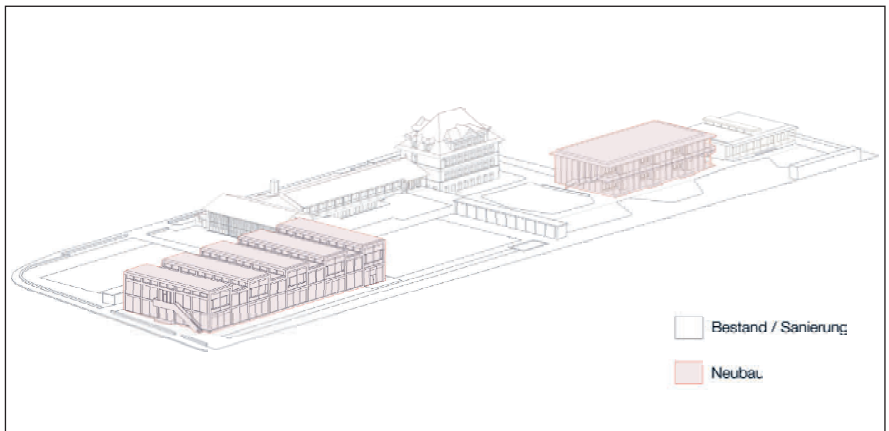


Abbildung 3: Isometrie Gebäuden nach Fertigstellung

#### 3.1 Gesamtkonzept der Schulanlage

Für die Zukunft der Schulanlage Lerchenfeld wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt «Lern(t)räume» stammt vom Team Blättler Dafflon Architekten AG (Zürich), Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH (Baden) und Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG (Zürich).

Das städtebauliche Konzept entwickelt die bestehende Schulanlage weiter, ohne deren Grundstruktur aufzugeben. Es basiert auf dem Zusammenspiel von sanierten Bestandsgebäuden (Gebäude A und B), zwei Neubauten (Gebäude C und D), grosszügigen Freiräumen und einem neuen Verbindungsweg zur Erschliessung aller Gebäude und Aussenbereiche miteinander.

Die Nutzungen sind künftig klar gegliedert. Im Gebäude A befinden sich die Aula, die Räume für Spezialunterricht sowie die Tagesschule. Die Gebäude B und C sind für die Basisstufe (Zyklus 1) vorgesehen. Im Neubau Gebäude D werden die Primarstufe (Zyklus 2), die Bibliothek, die Doppelsporthalle, die Büros der Schulleitung und der Lehrpersonen sowie der Aufenthaltsbereich für die Lehrpersonen untergebracht. Die Neubauten (Gebäude C und D) sind zweigeschossig konzipiert, sodass der denkmalgeschützte Altbau weiterhin prägend für die Silhouette bleibt.

Mit dem Umbau der heutigen zu kleinen Turnhalle zu einer Aula kann der Bedarf nach einem grösseren Veranstaltungs- und Versammlungsort für Schule und Quartier erfüllt werden.

Zur Realisierung des Projekts werden der Modulbau, das Containerprovisorium sowie das ehemalige Kindergartengebäude zurückgebaut, wobei der Modulbau zwischenzeitlich noch als Provisorium dienen wird. Die verbleibenden schützenswerten Bestandsbauten werden sorgfältig instandgesetzt, technisch modernisiert und soweit möglich an die heutigen schulischen Bedürfnisse angepasst. Auch der im kantonalen Bauinventar geführte Holzpavillon wird saniert, um seine langfristige Nutzung zu sichern.



Abbildung 4: Innenansicht Gebäude D, Gang- und Garderobenbereich Primarstufe (Zyklus 2)

### **3.2 Sanierung, Material und Haustechnik**

Das Gebäude A wird umfassend saniert, sodass es weitere 50 bis 60 Jahre genutzt werden kann. Damit wird der langfristige Werterhalt sichergestellt und das Gebäude energetisch, sicherheitstechnisch und hinsichtlich Inklusion auf einen zeitgemässen Stand gebracht. Ein zentraler Eingriff ist der Einbau eines Lifts, der die Hindernisfreiheit verbessert und die betrieblichen Abläufe erleichtert. Sämtliche Massnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege.

Beim Material stehen ökologische und wirtschaftliche Kriterien im Vordergrund. Die Neubauten werden in nachhaltiger Holzbauweise erstellt. Diese ermöglicht eine gute CO<sub>2</sub>-Bilanz, einen hohen Vorfertigungsgrad sowie ein angenehmes Raumklima.

Die haustechnische Planung richtet sich nach dem Gebäudeenergiestandard (GES) der Stadt Thun. Für die Neubauten werden hohe energetische Standards gemäss SNBS-Gold und Minergie-P angestrebt. Vorgesehen sind eine energieeffiziente Gebäudehülle, moderne Lüftungs-, Heizungs- und Sanitärsysteme sowie Photovoltaikanlagen, mit denen mindestens 20 Prozent des jährlichen Strombedarfs am Gebäude selbst erzeugt werden.

### **3.3 Aussenraum und Mobilität**

Die zusammenhängende Grünfläche inkl. Rasenspielfläche in der südlichen Arealhälfte bleibt erhalten und wird gestärkt. Bestehende, schützenswerte Baumgruppen und naturnah gestaltete Freiflächen werden erhalten und ergänzt. Befestigte Flächen werden, wo möglich, auf ein Minimum reduziert. Dies fördert die Biodiversität.

Entlang des neuen Verbindungswegs auf dem Areal entstehen differenzierte Aufenthaltsbereiche für verschiedene Anspruchsgruppen. Im Osten werden kleinteilige und geschützte Zonen für die jüngsten Kinder geschaffen, im Westen offene Bereiche für Sport und Bewegung mit Allwetterplatz, Laufbahn, Weitsprunganlage und Rasenspielfläche. Der Freiraum ist primär auf den Schulbetrieb ausgerichtet, steht jedoch ausserhalb der Unterrichtszeiten auch dem Quartier als wertvoller öffentlicher Sport-, Begegnungs- und Aufenthaltsraum zur Verfügung.

Rund um das Schulareal soll der Langsamverkehr gefördert und der motorisierte Verkehr reduziert werden. Die Parkplätze werden auf ein Minimum beschränkt und an den Rand des Areals verlegt. Gleichzeitig werden grosszügig gedeckte Abstellplätze für Velos sowie Abstellmöglichkeiten für Scooter und Trotinetts geschaffen. Die Vermischung von motorisiertem und Fussgängerverkehr am Eingang des Areals wird aufgehoben.



Abbildung 5: Aussenansicht Gebäude B, Basisstufe mit Spielplatz

### 3.4 Schutzräume

Die Stadt Thun ist verpflichtet, das bestehende Schutzraumdefizit schrittweise zu beheben. Der Gemeinderat beschloss 2023, bei Neubauten jeweils zu prüfen, ob Schutzräume zweckmässig und wirtschaftlich erstellt werden können.

Mit einer vollständigen Neuunterkellerung des Gebäudes C können rund 250 Schutzplätze geschaffen werden. Die Mehrkosten von 1'800 Franken pro Schutzplatz lassen sich voraussichtlich durch Beiträge aus dem kantonalen Ersatzbeitragsfonds decken.

## 4. Kosten und Finanzierung

Gemäss Kostenvoranschlag betragen die Gesamtkosten für die Umsetzung des Projekts 53'830'000 Franken. Die Kostengenauigkeit liegt bei plus/minus 10 Prozent. Es handelt sich um einen gemischten Kredit: 35 Prozent (CHF 18'840'500) werden dem baulichen Unterhalt Verwaltungsvermögen

belastet, 65 Prozent (CHF 34'989'500) gelten als Investition Verwaltungsvermögen. Für die Schutzräume werden der Stadt voraussichtlich Ersatzbeiträge von 450'000 Franken durch den Kanton rückerstattet.

|                                                          |                           |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Position</b>                                          | Sanierung und Erweiterung |
| <b>Gesamtkosten</b>                                      | CHF 53'830'000            |
| <b>Baulicher Unterhalt</b><br>Verwaltungsvermögen (35 %) | CHF 18'840'500            |
| <b>Investition</b><br>Verwaltungsvermögen (65 %)         | CHF 34'989'500            |

Die zusätzlichen jährlichen Aufwendungen werden auf netto rund 3'228'200 Franken geschätzt. Darin enthalten sind die laufenden Betriebskosten, die kalkulatorischen Abschreibungen und die kalkulatorischen Zinsen. Der Kostenanstieg ist auf die deutlich grössere Anlage zurückzuführen. Nach der Sanierung und Erweiterung werden rund 80 Stellenprozent zusätzliches Personal benötigt - vor allem für die Pflege und den Unterhalt der Gebäude und der technischen Anlagen.

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung aus vorhandenen und zu beschaffenden Mitteln. Im Investitionsplan 2027 bis 2030 sind in den Jahren 2026 bis 2031 gesamthaft 53'830'000 Franken eingestellt.

## 5. Zuständigkeiten

Gemäss Artikel 21 Absatz 1 litera c der Stadtverfassung entscheiden die Thuner Stimmberechtigten über die Bewilligung eines Verpflichtungskredites für neue einmalige Ausgaben in der Höhe von 34'989'500 Franken.

Für den gebundenen Teil (baulicher Unterhalt) in der Höhe von 18'840'500 Franken ist der Gemeinderat zuständig (Art. 47 lit. b i. V. m. Art. 72 lit. a StV).

Die gebundene Ausgabe von 18'840'500 Franken wird als baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen verbucht und belastet die Erfolgsrechnungen der Jahre 2026 bis 2031. Am 27. Mai 2026 hat der Gemeinderat den entsprechenden Kredit in seiner Zuständigkeit verabschiedet, vorbehältlich der Genehmigung des Verpflichtungskredites für die neue Ausgabe in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

## 6. Klimawirksamkeit

Das Vorhaben weist insgesamt eine positive Klimawirkung auf. Die hohen energetischen Standards der Neubauten, die umfassende Sanierung der Bestandsgebäude sowie die Förderung des Langsamverkehrs führen

langfristig zu tieferen betrieblichen Emissionen. Negative Effekte beschränken sich im Wesentlichen auf die einmaligen grauen Emissionen aus Neubau und Rückbau.

## 7. Termine

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| Wettbewerbsverfahren                                           | 2023      |
| Bewilligung Planungs- und Projektierungskredit                 | 2024      |
| Planung und Projektierung                                      | 2024–2026 |
| Bewilligung Ausführungskredit (Volksabstimmung)                | 2026      |
| Realisierung (etappiertes Vorgehen bei laufendem Schulbetrieb) | 2027–2031 |

## 8. Übergeordnete politische Strategien stützen das Vorhaben

Das Projekt trägt zur Erreichung folgender Legislaturziele der Stadt Thun für die Legislatur 2023 bis 2026 bei:

### **Legislaturziel 6:**

Thun hat sich als attraktiver Lebensort für junge Menschen und Familien weiterentwickelt.

- Massnahme 6.1: Betreuungsangebote wie Tagesschulen inklusive Pilot Ganztageschule und Ferienbetreuung bedarfsgerecht weiterentwickeln.
- Massnahme 6.4: Schulbauprojekte gemäss Prioritätenliste vorantreiben.

### **Legislaturziel 12:**

Thun hat gegen die Auswirkungen des Klimawandels geeignete Massnahmen ergriffen.

- Massnahme 12.1: Label Energiestadt GOLD erlangen.
- Massnahme 12.2: Förderung erneuerbarer Energie und Energieeffizienz umsetzen.
- Massnahme 12.5: Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums den Auswirkungen des Klimawandels Rechnung tragen, etwa mit Entsiegelung, geeigneter Belagswahl, Begrünung und Schwammstadt-Prinzipien.

## 9. Wie geht es nach der Abstimmung weiter?

Sagen die Stimmberechtigten am 27. September 2026 Ja zum Verpflichtungskredit für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Primarschule Lerchenfeld, starten die Planerinnen und Planer das Ausschreibungsverfahren. Die ersten baulichen Massnahmen finden ab Sommer 2027 statt. Die Fertigstellung des Vorhabens ist mit dem Rückbau der Provisorien (Modulbau und Provisorium auf der Parzelle 5175) im Jahr 2031 vorgesehen.

Die Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Lerchenfeld wird etappiert und bei laufendem Schulbetrieb umgesetzt. Durch klare Regeln, Abmachungen und rechtzeitige Kommunikation wird ein gelingendes Nebeneinander von Schule und Baustelle angestrebt.

**Etappe 1:** Der bestehende rote Modulbau wird auf dem Areal verschoben und während der gesamten rund

vierjährigen Bauzeit weitergenutzt. Gleichzeitig wird das Containerprovisorium abgebrochen, damit anschliessend mit dem Bau von Gebäude D begonnen werden kann. Zusätzlich wird westlich der Schule ein Containerprovisorium bereitgestellt, in dem während der Sanierung der Gebäude A und B sowie während des Neubaus C die beiden Kindergartenklassen untergebracht werden.

**Etappe 2:** In den Sommerferien ziehen die Nutzungen der Gebäude A und B provisorisch in die Räume im Neubau (Gebäude D). Anschliessend beginnt die Sanierung der Gebäude A und B sowie die Erstellung von Gebäude C. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden das Provisorium und der Modulbau zurückgebaut, die Fläche beim Modulbau wieder als Spielrasen hergestellt, die Parkplätze auf der Parzelle 5175 erstellt und sämtliche Nutzungen in die definitiven Gebäude A bis D verlegt.

Sagen die Stimmberechtigten am 27. September 2026 Nein zur Gesamt-sanierung und zur Erweiterung der Primarschule Lerchenfeld, können weder der dringend benötigte zusätzliche Schulraum noch die Sanierung der bestehenden Bauten realisiert werden. Dies hätte folgende Konsequenzen:

- Der bauliche Zustand der bestehenden, teilweise hundertjährigen Anlage würde einen aufwendigen und teuren Unterhalt erfordern.
- Ein normgerechter und effizienter Unterricht und eine wirtschaftliche Betreuung wären nicht gewährleistet, da Unterrichtsräume (z.B. Gruppenräume) fehlen. Zudem entsprächen ein Teil der Klassenzimmer und die Turnhalle den kantonalen Flächenvorgaben weiterhin nicht.
- Steigt die Anzahl Klassen, fehlt es an Sporthallen, um die Anzahl Lektionen Sport gemäss Lehrplan 21 durchzuführen. Der Sportunterricht der 5./6. Klassen müsste bspw. in den Sporthallen der OS Progymatte durchgeführt werden.

- Integrative Angebote wären nicht in gleichem Umfang möglich, da die Anlage bspw. nicht hindernisfrei wird und Räume für Speziallehrpersonen fehlen.
- Den Thuner Sportvereinen und dem Quartier könnten keine Flächen wie eine Aula oder Doppelsporthalle zur Verfügung gestellt werden.
- Bei steigenden Schülerzahlen müssten zusätzliche, kostenintensive Provisorien (z.B. Schulcontainer) für die Abdeckung des Flächenmehrbedarfs erstellt werden.
- Eine effektive Reinigung der Räume wäre weiterhin unmöglich.
- Eine energetische Sanierung der Gebäude würde nicht umgesetzt, was beispielsweise höhere Heizkosten sowie einen geringeren Komfort für die Schülerinnen und Schüler sowie für die Lehr- und Betreuungspersonen im Winter und in den Hitzemonaten zur Folge hätte.
- Eine ökologische Aufwertung im Aussenraum würde nicht ausgeführt und wichtige Themen wie Biodiversität, Entsiegelung usw. nicht berücksichtigt.

## Antrag

Der Stadtrat empfiehlt mit 35 zu 1 Stimmen 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 Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom 2. Juli 2026, beschliessen:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 34'989'500 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 2210.5040.011 (Bilanzkonto 14040.01.01) für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Lerchenfeld (Kindergarten und Primarschule an der Langstrasse 47).
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

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

## 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: 08.00–11.45 Uhr und 13.30–17.00 Uhr  
Donnerstag: 13.30–18.00 Uhr  
Freitag: 08.00–11.45 Uhr und 13.30–16.00 Uhr oder in deren Briefkasten (unabhängig von den Öffnungszeiten möglich, letzte Leerung am Abstimmungs-/Wahlsonntag um 07.00 Uhr)
- Abgabe bei der Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6, Thun:  
Montag geschlossen  
Dienstag bis Freitag: 09.00–18.30 Uhr  
Samstag: 09.00–15.00 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.

Diese Urnenlokale stehen Ihnen für die persönliche Stimmabgabe zur Verfügung:

### Sonntag, 09.00–11.00 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         |

## Abstimmungsbotschaft in elektronischer Form

Diese Abstimmungsbotschaft kann unter [www.thun.ch/abstimmungen](http://www.thun.ch/abstimmungen) bezogen werden. Weitere Informationen zum Thema Wahlen und Abstimmungen sind unter [www.thun.ch/wahlenabstimmungen](http://www.thun.ch/wahlenabstimmungen) erhältlich.

**Kontakt bei Fragen:** Stadtverwaltung Thun, 033 225 88 11, [info@thun.ch](mailto:info@thun.ch)