STADT THUN

GEMEINDERAT

gemeinderat@thun.ch
Telefon 033 225 82 20
Rathausplatz 1, 3600 Thun

thun.ch

Stadtratssitzung vom 19. November 2026

Bericht Nr. 18/2026

Projekt «Neue Freistatt»

Bewilligung einer wiederkehrenden Ausgabe von jährlich 75'000 Franken für die Einräumung einer Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) zu Gunsten der Stadt Thun und Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 720'000 Franken als neue Ausgabe für den nutzungsspezifischen Ausbau einer Kita und eines Kindergartens inkl. Aussenraumgestaltung

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Arealentwicklung für das Projekt «Neue Freistatt» wurde in der Volksabstimmung am 9. Juni 2024 genehmigt. Die Stadt Thun setzt dieses Projekt gemeinsam mit der Gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt Thun (nachfolgend GBWG Freistatt) und der Städtischen Pensionskasse Thun (PKT) um. Ziel ist eine nachhaltige Innenentwicklung mit 260 Wohnungen, einem Quartierzentrum mit Café sowie mit Kinderbetreuungsangeboten. Für die Realisierung räumt die Stadt Thun der GBWG Freistatt und der PKT auf ihren Grundstücken Baurechte ein. Die Rahmenbedingungen der Baurechtsverträge wurden in der Volksabstimmung vom 9. Juni 2024 erläutert und bleiben inhaltlich bestehen. Unterdessen wurden diese Baurechtsverträge hinsichtlich der genauen Flächenangaben des bewilligten Projektes finalisiert und vom Gemeinderat genehmigt.

Für den vorgesehenen Betrieb eines Kindergartens und einer Kindertagesstätte (Kita) muss die Stadt Thun bestimmte Flächen in Anspruch nehmen. Zwecks Sicherung dieser Flächen und der öffentlichen Nutzung soll mit der PKT ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden, welcher der Stadt Thun ein entsprechendes Nutzungsrecht einräumt. Aus wirtschaftlichen Gründen übernimmt die Stadt Thun die Kosten für den nutzungsspezifischen Ausbau dieser Flächen sowie die Investitionen für die Gestaltung des dazugehörigen Aussenraums selbst.

STADT THUN



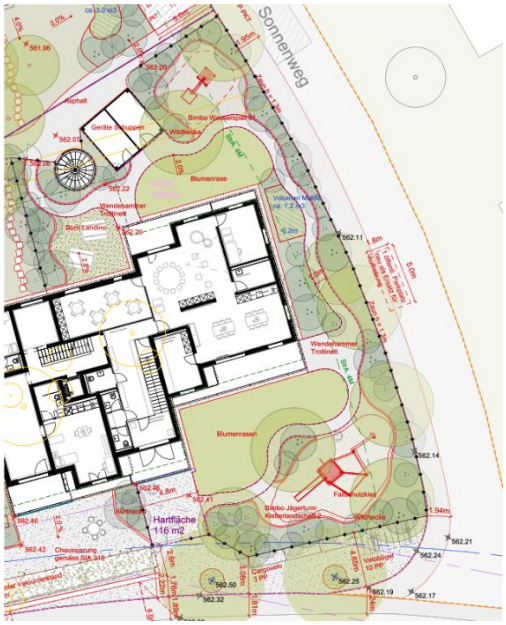
Ortobild: Bestandessituation

Situationsplan: Richtprojekt - SVL

2. Ausgangslage

Im Architekturwettbewerb für die Gestaltung des Areals wurde die Ansiedlung eines Doppelkindergartens vorgesehen. Die PKT errichtet entlang der Länggasse drei Wohnhäuser. An der Kreuzung Länggasse–Sonnenweg entstehen im «Gartenhaus 3» über zwei Geschosse hinweg Räumlichkeiten für einen Kindergarten und eine Kita. In einem ersten Schritt, mit dem Bezug aller Wohneinheiten, soll der Kindergarten im Erdgeschoss belegt werden, während die Fläche (gleicher Grundriss) im ersten Obergeschoss als Kita vermietet wird. Diese Fläche dient als langfristige schulische Raumreserve (zweiter Kindergarten). Die PKT räumt der Stadt Thun ein im Grundbuch eingetragenes entgeltliches Nutzungsrecht auf ihrem Baurechtsgrundstück ein. Damit wird die öffentliche Nutzung langfristig gesichert. Nach der Fertigstellung der Gebäude betreibt die Stadt einen Kindergarten und vermietet die anderen Räume an eine Kita. Bei Bedarf kann die Kita-Fläche zu einem späteren Zeitpunkt für den Betrieb eines zweiten Kindergartens genutzt werden.

STADT THUN



Das Nutzungsrecht umfasst eine Fläche von 189 Quadratmetern im Erdgeschoss für die Kindergartennutzung, von 185 Quadratmetern im Obergeschoss für die Nutzung einer Kindertagesstätte und eine Aussenfläche von 700 Quadratmetern. Sämtliche Flächen werden im Rohbau übernommen und durch die Stadt Thun kindergerecht ausgebaut. Die Aussenfläche wird ebenfalls planiert übernommen und durch die Stadt Thun gestaltet. Der Ausbau wie auch die Umgebungsgestaltung werden zur Kostenoptimierung im Zuge der übrigen Überbauung erstellt. Die Aussenfläche des Kindergartens steht ausserhalb der Betriebszeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Grundriss
Erdgeschoss

3. Dienstbarkeit (Nutzungsrecht)

Das Nutzungsrecht wird als Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Thun auf dem Baurechtsgrundstück der PKT im Grundbuch eingetragen. Das Nutzungsrecht umfasst die den Dienstbarkeitsplänen entnehmbaren Flächen (vgl. Beilage 1). Der Dienstbarkeitsvertrag zwischen der PKT und der Stadt Thun regelt die wesentlichen Inhalte des Nutzungsrechts, insbesondere dessen Umfang und die Entschädigung.

4. Ausbau

Welche Partei welche Teile des Ausbaus übernimmt, wird anhand eines Schnittstellenpapiers festgelegt (vgl. Beilage 2). Vereinfacht umfasst der nutzungsspezifische Ausbau durch die Stadt Thun den Innenausbau, so z. B. Bodenbeläge, Wand- und Deckenoberflächen, Küche, Beleuchtung, Lüftung, Sanitärapparate und die Ausstattung. Im Aussenraum finanziert die Stadt Thun ab der Planierung die Umgebungsgestaltung. Ziel ist die Schaffung eines kindergerechten Aussenraums, der auf die Bedürfnisse der Kindergartenstufe ausgerichtet ist. Die Mittel fliessen unter anderem in einen für Kleinkinder befahrbaren Weg, altersgerechte und naturnahe Spielgeräte, einen praktischen Geräteraum sowie eine reiche, biodiverse Bepflanzung.

5. Finanzielles

5.1 Grundlagen für die Bestimmung der Zuständigkeit

Für die Einräumung der Dienstbarkeit bzw. des Nutzungsrechts schuldet die Stadt Thun der PKT eine jährliche Nutzungsentschädigung von 75'000 Franken inklusive Mehrwertsteuer, exklusive Nebenkosten. Basis ist der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) vom Januar 2027. Gemäss Artikel 69 litera b Stadtverfassung (StV; SSG 101.1) bestimmt sich die Zuständigkeit für Rechtsgeschäfte bei beschränkten dinglichen Rechten nach dem zwanzigfachen Wert der jährlich wiederkehrenden

STADT THUN

Leistung. Damit geht es bei einer jährlichen Entschädigung von 75'000 Franken um einen Betrag von 1,5 Millionen Franken (Berechnung: CHF 75'000.00 * Faktor 20 = CHF 1,5 Mio.).

5.2 Einmalige Kosten

Die Investitionskosten für den Ausbau des Kindergartens und der Kita sowie die Umgebungsgestaltung belaufen sich gemäss aktueller Kostenschätzung (vgl. Beilage 3) auf 720'000 Franken inklusive Mehrwertsteuer (Kostengenauigkeit +/- 10 %). Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit für eine neue Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung (Verwaltungsvermögen).

5.3 Einnahmen

Wie lange das Obergeschoss als Kita vermietet werden kann, hängt vom städtischen Bedarf für einen zweiten Kindergarten am gleichen Standort ab. Die Prognosen hängen von schwer prognostizierbaren Faktoren wie z. B. Geburtenentwicklung oder Zu- und Wegzügen ab. Der effektive Mietpreis ist zu verhandeln; die prognostizierten jährlichen Mieteinnahmen betragen 37'000 Franken (Berechnung: 185 m2 * CHF200.00 = CHF 37'000.00).

6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen 75'800 Franken inklusive Kapitalkosten (kalkulatorische Abschreibungen und Zinsen). Abzüglich der Kapitalkosten, welche nicht liquiditätswirksam sind, ergibt sich gegenüber dem heutigen Stand ein zusätzlicher jährlicher Aufwand von 46'800 Franken für den Betrieb und den Unterhalt der Flächen. Nach Abzug der Mieteinnahmen aus der Nutzung des Obergeschosses als Kita reduzieren sich die jährlichen Folgekosten auf netto 38'800 Franken.

Die Betriebskosten beinhalten nebst Reinigungskosten, Ver- und Entsorgungskosten, Grünflächenpflege, Wartungs- und Instandhaltungskosten auch Personalaufwände. Nach Erstellung der neuen Flächen ist mit einer Erhöhung der Personalkosten zu rechnen, da voraussichtlich zusätzlich 58 Stellenprozente benötigt werden. Diese setzen sich aus diversen Aufgaben der Hauswartung inklusive Reinigung und technischer Hauswartung zusammen. Die zusätzlichen Stellenprozente werden im ordentlichen Budgetprozess beantragt.

Kalkulatorische Abschreibung nach HRM 2, Nutzungsdauer 33 Jahre	CHF	21'800
Kalkulatorische Zinsen 2 % auf 0,5 der Gesamtkosten	CHF	7'200
Betriebskosten Kennzahlen Pom +, 2024 Schulbauten	CHF	21'000
Grünflächenpflege Aussenraum Kindergarten	CHF	15'000
Baulicher Unterhalt 1.5 % des Anteils Investition IP	CHF	10'800
Mieteinnahmen Kita	CHF	-37'000
Total Mehrkosten / Jahr	**CHF**	**38'800**

** Kennzahlen pom+ Ausgabe 2025, Kategorie Schulbauten*

STADT THUN

7. Finanzierung

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

8. Finanzielle Tragbarkeit

Im Investitionsplan 2027 bis 2030 ist im Jahr 2028 für die Ausführung gesamthaft eine Millionen Franken als Finanzplanwert (FPW) eingestellt.

9. Zuständigkeiten

Da sich die Einräumung der Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) und die Kosten für den Ausbau des Kindergartens und der Kita gegenseitig bedingen, müssen die Beträge zusammengerechnet und als Gesamtausgabe beschlossen werden (Art. 102 Gemeindeverordnung [GV; BSG 170.111]).

Der Verpflichtungskredit für die neue Ausgabe für den Ausbau beträgt wie ausgeführt 720'000 Franken.

In Bezug auf den Dienstbarkeitsvertrag (Nutzungsrecht) bestimmt sich die Zuständigkeit dem zwanzigfachen Wert der jährlich wiederkehrenden Leistung (vgl. Ziff. 5.1 oben). Damit geht es bei einer jährlichen Entschädigung von 75'000 Franken um einen Betrag von 1,5 Millionen Franken.

Zusammengerechnet ergibt sich eine Summe von 2,22 Millionen Franken, womit der Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums zuständig ist (Art. 39 lit. c StV).

10. Klimawirksamkeit

Das Areal wird nach den Vorgaben des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) umgesetzt. Zur Erfüllung der hohen Anforderungen der Gebäudeenergiestrategie der Stadt Thun wird ein besonderes Augenmerk auf die klimawirksamen Bereiche graue Energie (Erstellung), Betriebsenergie und Mobilität gelegt. Die Vorgaben zur Energie und zur Nachhaltigkeit wurden im Rahmen des Stadtratsberichtes 01/2024 vom 21. März 2024[1] festgelegt. Diese werden für den Ausbau der Kindergarten- und Kita-Flächen übernommen.

11. Termine

Der Baustart der Überbauung erfolgt voraussichtlich Mitte September 2026 mit dem Rückbau der ersten Bestandesbauten. Der Ausbau der Kindergarten- und Kita-Flächen ist abhängig vom Terminprogramm für die Überbauung. Geplant ist eine Fertigstellung des Gartenhauses 3, in welchem sich die Kindergarten- und Kita-Flächen befinden, per August 2028. Angestrebt wird eine Inbetriebnahme vor Schulbeginn; diese kann jedoch durch die Bauträgerschaft nicht garantiert werden.

[1] SRB Freistatt (Web) / (Desktop)

STADT THUN

12. Legislaturziele

Das Projekt trägt zur Erreichung folgender Legislaturziele 2023–2026 bei:

- Nr. 6: Thun hat sich als attraktiver Lebensort für junge Menschen und Familien weiterentwickelt.
  - Massnahme 6.1: Betreuungsangebote wie Tagesschulen inkl. Pilot Ganztagesschule und Ferien Betreuung bedarfsgerecht weiterentwickeln.
  - Massnahme 6.4: Schulbauprojekte gemäss Prioritätenliste vorantreiben.
- Nr. 12: Thun hat gegen die Auswirkungen des Klimawandels geeignete Massnahmen ergriffen.
  - Massnahme 12.1: Label Energiestadt GOLD erlangen (mit Zertifizierung Minergie),
  - Massnahme 12.2: Förderung erneuerbarer Energie und Energieeffizienz umsetzen und
  - Massnahme 12.5: Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums den Auswirkungen des Klimawandels Rechnung tragen (z. B. Entsiegelung, Belagswahl, Begrünung, Schwammstadt).

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 39 litera c und Artikel 69 litera b Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 21. Oktober 2026, beschliesst:

1. Das vorliegende Geschäft Dienstbarkeitsentschädigung sowie Ausbau eines Kindergartens und einer Kita wird mit folgenden Teilbeschlüssen genehmigt:
   a. Bewilligung einer wiederkehrenden Ausgabe von jährlich 75'000 Franken als Entschädigung an die Städtische Pensionskasse Thun für die Einräumung einer Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) zu Gunsten der Stadt Thun.
   b. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 720'000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 2210.5040.014 (Bilanzkonto 14040.01.01) für den Ausbau eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte im Rahmen des Nutzungsrechts.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 21. Oktober 2026

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Die Stadtpräsidentin	Der Stadtschreiber
Eveline Salzmann	Bruno Huwyler Müller

Beilagen
1. Grundrisse Erdgeschoss (Kindergarten und Aussenraum) und Obergeschoss (Kita)
2. Schnittstellenpapier
3. Kostenschätzung