

Stadtratssitzung vom 27. Juni 2019

**Bericht Nr. 19/2019**

## **Umnutzung Wohnhaus Bleichestrasse in einen Kindergarten**

Überführung der Liegenschaft Bleichestrasse 6 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung) zum Buchwert von 511'980 Franken. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 279'450 Franken für die wertvermehrenden Massnahmen zur Umnutzung des Wohnhauses in einen Kindergarten

---

### **1. Das Wichtigste in Kürze**

Auf Grund einer erheblichen Zunahme der Kinder im Gebiet Innenstadt sowie der rechtlichen Bestimmungen zur Einschulung ab dem vierten Altersjahr beschloss die Schulkommission 2017 die Eröffnung einer Kindergartenklasse auf Schuljahr 2020/21 und 2018 die Eröffnung einer weiteren Klasse auf das Schuljahr 2021/22. Nach langer Suche nach einem geeigneten Standort konnte die Stadt Thun ein Einfamilienhaus erwerben, das in einen Kindergarten umgenutzt werden kann. Für die öffentliche Nutzung als Kindergarten muss das Objekt ins Verwaltungsvermögen überführt werden, und es sind einige bauliche Anpassungen notwendig.

### **2. Bedürfnis**

Gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der obligatorischen Schule (HarmoS Konkordat) sind alle Kinder, die am 1. August das vierte Lebensjahr vollendet haben, schulpflichtig. Dies bewirkte, dass ab Schuljahr 2014/2015 in der Stadt Thun «rechnerisch» vier neue Kindergartenklassen hätten eröffnet werden müssen. Zwei Klassen wurden per Schuljahr 2014/15 eröffnet (Kindergarten Bostuden und Schubertstrasse), für zwei weitere zeichnet sich der Bedarf besonders im Gebiet Innenstadt ab. Mit der Widmung und dem Umbau der Liegenschaft Bleichestrasse 6 soll der Bedarf nach einem der beiden Kindergärten gedeckt werden. Für den zweiten Kindergarten, der auf Schuljahr 2021/22 eröffnet werden muss, ist die Standortsuche noch im Gang.

### **3. Objektwahl und bauliche Massnahmen**

Ein konventioneller Kindergarten ist auf einem Geschoss organisiert. Damit wird eine optimale Übersicht der Lehrperson ermöglicht. Beispiele zweigeschossiger Kindergärten sind auf urbanem Gebiet bekannt, aber für Thun eine Neuheit. Sie bedingen eine entsprechende Organisation des Unterrichts. Gemäss Richtprogramm für die Volksschule der Stadt Thun sind für einen Kindergarten unter anderem ein Unterrichtsraum von 70 bis 90 m<sup>2</sup> und eine Parzellengrösse von 1'000 m<sup>2</sup> gefordert. In Stadtzentren ist es besonders schwierig, eine entsprechende Liegenschaft zu finden. Nachdem auch eine Anmiete erfolglos geprüft wurde, hat sich die Umnutzung der Liegenschaft Bleichestrasse 6 als beste Option erwiesen.

Das erworbene Objekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garten, Jahrgang 1898. Im Erdgeschoss sind relativ grosse Räume vorhanden, welche sich mit einigen kleinen Anpassungen zu einem geeigneten Eingang mit grosser Garderobe, einer Toilette sowie einem Hauptunterrichtsraum umnutzen lassen. Weitere kleinere Räume befinden sich im Obergeschoss. Diese eignen sich für den Gruppenunterricht und als Arbeitszimmer der Lehrpersonen.

In enger Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Stadtliegenschaften, dem Amt für Bildung und Sport, der Schulleitung und einer Kindergarten-Lehrperson wurden die baulichen Anpassungen geplant. Auf Grund

der ungünstigen Raumaufteilung im Innenbereich und der begrenzten Aussenfläche wurde die maximale Anzahl Kinder auf 20 festgelegt. Die baulichen Eingriffe sind so geplant, dass eine spätere Rückführung in eine Wohnnutzung ohne grosse Intervention möglich ist.

Primär müssen die Sanitäranlagen den Richtlinien angepasst werden (geschlechtergetrennt und separat für die Lehrerschaft). Im Weiteren müssen der Eingangsbereich in einen Garderobenraum umfunktioniert und verschiedene kleinere Sicherheitsanpassungen für die Nutzung als öffentliches Gebäude vorgenommen werden (Aussenbereich ebnen, Absturzsicherung an den Fenstern, etc.). Im Aussenbereich ist eine Spielzone mit Balanciergeräten und Sandkasten vorgesehen.

#### 4. Behindertentauglichkeit

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Geschosse, der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über vier Treppenstufen, was einen behindertengerechten Zugang erheblich erschwert. Da sich im selben Einzugsgebiet die zwei Kindergärten Aaremätteli und Selve befinden, welche die Vorgaben des behindertengerechten Bauens vollumfänglich erfüllen, wurde entschieden, das Gebäude nicht behindertengerecht auszugestalten. Kinder mit einer körperlichen Einschränkung können einem der anderen zwei Standorte zugeteilt werden. Für Angehörige mit einer körperlichen Behinderung kann bei Bedarf temporär eine Zugangsmöglichkeit (Rampe) zur Verfügung gestellt werden. Diese Grundlage wurde in Zusammenarbeit mit der Organisation Procap erarbeitet, die im Baubewilligungsverfahren keine weiteren Massnahmen betreffend behindertengerechtes Bauen beantragen wird.

Die Liegenschaft verfügt über zwei grundrechtlich gesicherte Parkplätze. Diese sollen während der Nutzung des Gebäudes als Kindergarten aus betrieblichen Gründen nicht genutzt werden. Die Kindergarten-Lehrperson kann die öffentlichen Parkplätze entlang der Bleichstrasse benutzen. Mit einer Parkkarte Typ B (40 Franken/Monat) entspricht dies einer Regelung ähnlich der übrigen Schulanlagen der Stadt Thun.

#### 5. Finanzielles

Die gesamten Anlagekosten des neuen Kindergartens (inkl. Erwerb der Liegenschaft als Anlage des Finanzvermögens von 1'105'000 Franken, Planungs- und Projektierungskosten von 43'200 Franken sowie Umnutzung in Kindergarten von 372'600 Franken) liegen mit 1'520'800 Franken im Benchmark eines Kindergartens mit einer Klasse. Die Kosten reduzieren sich in einem Mehrklassen-Kindergarten.

##### Einmalige Kosten Verwaltungsvermögen (Franken)

	BU	IP	TOTAL
Überführung der Liegenschaft zum aktuellen Buchwert ins Verwaltungsvermögen		511'980	511'980
Umnutzung (Ausführungskosten) (25% BU und 75% IP)	93'150	279'450	372'600
<b>TOTAL</b>	<b>93'150</b>	<b>791'430</b>	<b>884'580</b>

##### Jährliche Folgekosten (Franken)

Kalk. Zinsen* (nicht liquiditätswirksam) 5% von 884'580 * 1/2	22'115
Kalk. Abschreibung* 4% von 884'580 (nicht liquiditätswirksam)	35'383
Betriebskosten rund 190 m <sup>2</sup> * 52.4** Franken / m <sup>2</sup>	9'956
Unterhaltskosten 1.5*** % von 1'105'000 (vom Anschaffungswert)	16'575
<b>TOTAL</b>	<b>84'029</b>

\* Die kalkulatorischen Kosten beziehen sich auf die Werte des Verwaltungsvermögens.

\*\* Kennzahlen pom +, Unterricht, Bildung und Forschung. Stand 2016

\*\*\* Durchschnittlich empfohlener jährlicher Unterhalt im Bauwesen.

Damit die Liegenschaft als Kindergarten genutzt werden kann, muss sie zum Buchwert von 511'980 Franken vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überführt werden (Widmung). Das zuständige Organ bemisst sich nach dem Verkehrswert, der dem Kaufpreis von 1'105'000 Franken entspricht.

Im genehmigten Aufgaben- und Finanzplan 2019-2022 sind in den Jahren 2018 und 2019 für die Planung und Projektierung je 50'000 Franken als Investition ins Verwaltungsvermögen eingestellt. Für die Ausführung wurden 1'500'000 Franken als Investition ins Verwaltungsvermögen angemeldet.

Im noch durch den Gemeinderat zu genehmigenden Aufgaben und Finanzplan 2020-2023 sind für die Ausführung 380'000 Franken im Jahr 2019 als Investition ins Verwaltungsvermögen eingestellt. Davon sind 25 Prozent bzw. 95'000 Franken als Baulicher Unterhalt und 75 Prozent bzw. 285'000 Franken als Investition eingeteilt. 515'000 Franken sind im Jahr 2019 für die Überführung der Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen eingestellt.

## **6. Verhältnis zu den Legislaturzielen 2019-2022**

Das Legislaturziel 9 lautet wie folgt: «Wichtige kommunale Infrastrukturen sind saniert, erstellt oder im Bau.» Zur Erreichung dieses Legislaturziels hat der Gemeinderat verschiedene Umsetzungsmassnahmen formuliert (u.a. Massnahme 30 «Schulinfrastrukturen modernisieren»). Das vorliegende Geschäft dient damit der Umsetzung der Legislaturziele 2019-2022.

### **Antrag**

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

### **Stadtratsbeschluss:**

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 Buchstabe a Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 29. Mai 2019, beschliesst:

1. Überführung des Grundstücks Thun GbbI Nr. 263, Bleichstrasse 6, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zum Buchwert von 511'980 Franken.
2. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 279'450 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung Verpflichtungskredit Nr. 2210.5040.002(Bilanz- Konto Nr. 14040.01.01) für die bauliche Umgestaltung der Liegenschaft Bleichstrasse 6 in einen Kindergarten.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 29. Mai 2019

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller

### Beilagen

1. Pläne Bleichstrasse 6, Kocher Minder Architekten vom 1. März 2019
2. Kostenvoranschlag, Amt für Stadtliegenschaften vom 28. Februar 2019