

Stadtratssitzung vom 15. Juni 2023

## **Bericht Nr. 12/2023**

### **Freienhofgasse 1, Sanierung Engelhaus. Ausführung**

Bewilligung einer Anlage des Finanzvermögens von 532'000 Franken für den wertvermehrenden Teil der Massnahmen zur Gesamtsanierung

#### **1. Das Wichtigste in Kürze**

Die Liegenschaft Freienhofgasse 1 ist ein ehemaliges Zunfthaus der Zunft zu Oberherren und als schützenswert (K-Objekt) eingestuft. Es befindet sich seit 1932 im Finanzvermögen der Stadt Thun.

Das Gebäude befindet sich verkehrstechnisch an einem zentralen Engpass der Stadt Thun, an dem wiederholt bauliche Massnahmen in Zusammenhang mit der Verkehrsführung geprüft wurden, z.B. ein Arkadeneinbau für Fussgänger. Es bildet den Brückenkopf der Sinnebrücke. Diese wird, aufgrund der aktuellen Planung der Projekte in der Innenstadt, frühestens ab 2027 saniert.

Die Liegenschaft befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Der Ausbau entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Die Mehrzahl der Bauteile hat das Ende des Lebenszyklus erreicht. Die aktuellen Brandschutznormen sind nicht erfüllt. Durch Setzungen in der Foundation sind Risse im Mauerwerk entstanden. Aus statischen und sicherheitstechnischen Gründen (Erdbebensicherheit/Brandschutz) sowie dem demodierten Innenausbau ist eine Totalsanierung der Liegenschaft dringend angezeigt.

#### **2. Ausgangslage**

Die Stadt Thun hat die Liegenschaft Freienhofgasse 1 1939 von einer Erbgemeinschaft im Gegenzug zu einem Schuldenerlass erworben. Der Mietvertrag, der anschliessend abgeschlossen wurde, enthielt die Verpflichtung für die Mieterschaft, den laufenden Unterhalt zu finanzieren und dafür eine stark vergünstigte Miete zu zahlen. Diese Art von Mietverträgen hat sich, wie auch schon bei anderen Liegenschaften, nicht bewährt, da die Kontrolle über den getätigten Unterhalt schwierig zu überprüfen ist und in der Regel von der Mieterschaft ungenügend oder gar nicht ausgeführt wird.

2019 wurden dem Gemeinderat Grundsatzfragen zu einem möglichen Vorgehen gestellt. Aus Überlegungen zur Rendite wurde als Alternative zu einer Gesamtsanierung auch eine Veräusserung (Abgabe im Baurecht) in Erwägung gezogen. Aufgrund der strategischen Bedeutung (Lage) hat sich der Gemeinderat für den Verbleib der Liegenschaft im städtischen Portfolio und für die Gesamtsanierung ausgesprochen.

### 3. Sanierungsprojekt

In einem ersten Schritt wurde eine Zustandsanalyse sämtlicher Bauteile inklusive Kanalisationsleitungen erstellt. Das Sanierungsprojekt umfasst energetische Massnahmen im Bereich der Gebäudehülle (Dach/Fassade/Fenster) soweit diese von der Denkmalpflege gutgeheissen wurden. Als Sonnenschutz werden im 2. OG Jalousien ergänzt. Weiter werden die nötigen Massnahmen für die Erdbebenertüchtigung umgesetzt sowie die technischen Installationen und der Innenausbau den heutigen Standards angepasst.

Die Gesamtanierung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege geplant und sämtliche Massnahmen des vorliegenden Projekts wurden gutgeheissen. Aufgrund der Eingriffstiefe muss die Gesamtanierung in unbewohntem Zustand durchgeführt werden.

Die statische Untersuchung der Gebäudestruktur hat ergeben, dass sie den Erdbebennachweis nach heutigen Normen bei weitem nicht erfüllt. Deshalb sind im Sanierungsprojekt die Massnahmen enthalten, um die Sicherheit zu gewährleisten. Die Ecke Freienhofgasse - Aare der beiden offenen Fassaden im Erdgeschoss befindet sich ca. 1 Meter von der Fahrbahn entfernt. Beim Anprall eines Fahrzeuges muss davon ausgegangen werden, dass dies eine schwere Schädigung der gesamten Tragwerksstruktur zur Folge haben könnte. Mit einem eingezogenen Betonrahmen soll diese verstärkt und der Anprallwiderstand der Fassade erhöht werden, wie es die Sicherheitsnorm SIA 261 Art. 14.2.1 fordert, wenn sich das Tragwerk innerorts näher als 3 Meter an der Fahrbahn befindet.

#### *Baustelleninstallation*

Die Baustelleninstallation für den Umbau des Engelhauses stellt verkehrstechnisch eine Herausforderung dar. Es ist folgende Lösung vorgesehen: Das Gerüst wird auf der Seite Freienhofgasse 1 so gestellt, dass die Durchfahrt der Ambulanz, wie auch des Bus- und Autoverkehrs zu jeder Zeit gewährleistet ist. Für die Lagerung des Baumaterials werden auf der Seite der Südfassade auf der Höhe 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss Podeste erstellt. Das Trottoir auf der Seite der Freienhofgasse 1 wird abgesperrt und dient als Lagerfläche für die Baustelle. Die Überquerung der Sinnbrücke ist für den Fussverkehr auf dem gegenüberliegenden Trottoir möglich. Diese Massnahmen sind im Rahmen der Planungsarbeiten mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun abgestimmt worden.

### 4. Gebäudeenergiestrategie/Energiekonzept

Bei der Sanierung von städtischen Liegenschaften der Stadt Thun ist die Gebäudeenergiestrategie der Stadt Thun, welche auf dem Gebäudestandard GS 2019.1 von Energiestadt basiert, einzuhalten. Ausnahmen – z.B. für Gebäude, die unter Denkmal- oder Ortsbildschutz stehen – sind mit dem Kreditantrag zu begründen. Der geforderte Standard Minergie Eco kann aufgrund des denkmalpflegerischen Schutzstatus als K-Objekt nicht erfüllt werden. Weiter müssten 20 Prozent des Jahresstrombedarfes am Gebäude produziert werden. Eine PV-Anlage auf dem Dach wurde geprüft. Diese kann jedoch aufgrund der Dachausrichtung und dem Schattenwurf des angrenzenden Gebäudes nicht wirtschaftlich realisiert werden. Die Erfüllung der geforderten U-Werte gemäss Gebäudeprogramm ist nur teilweise gegeben. Für das Dach und die Fenster werden die geforderten U-Werte erfüllt, für die Fassadenflächen inklusive der Fensterleibungen jedoch nicht. Mit dem Einsatz von hocheffizienten Haushaltgeräten und Leuchten sowie dem Heizungsersatz mit einer Wärmepumpe werden die Anforderungen erfüllt. Die alternativen Optionen für den Heizungsersatz durch Erdsonde oder

Pellets mussten verworfen werden, da an dieser Lage keine Erdsonden gebohrt werden dürfen, bzw. die Anlieferung von Pellets durch die exponierte Lage erschwert ist. Die Wärmepumpe wird im Untergeschoss eingebaut. Die Luftansaugung und -rückgabe erfolgt gegen das Aarequai hin, was von der Denkmalpflege gutgeheissen wurde. Die Heizverteilung ist über bestehende sowie teilweise neue Radiatoren sichergestellt.

## 5. Nutzung

Heute sind das Ladenlokal mit der Werkstatt im UG sowie die darüberliegende Wohnung im 1./2. OG an eine Mieterin vermietet. Das Dachgeschoss wird als Estrich genutzt. Mit der Gesamtanierung soll mehr vermietbare Fläche realisiert werden, indem auch das Dachgeschoss zu Wohnfläche umgenutzt wird und durch ein Dachflächenfenster die Belichtung optimiert werden kann. Künftig gibt es zwei Wohneinheiten: eine 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG und eine 4.5-Zimmerwohnung im 2.OG/Dachgeschoss. Das Ladenlokal wird im Edelrohbau abgegeben und kann unabhängig von den Wohnungen vermietet werden. Im UG wird je Mietpartei ein Kellerabteil eingerichtet.

## 6. Finanzielles

Die Kosten für die Gesamtanierung betragen gemäss Kostenschätzung des Architekten 2'660'000 Franken (+/- 10%). Dieser Betrag gilt als Kostendach. In den Kosten enthalten ist auch die Parkplatz-Ersatzabgabe von 24'000 Franken. Es handelt sich um einen gemischten Kredit. Davon befinden sich 20 Prozent (532'000 Franken) als neue Ausgabe in der Genehmigungskompetenz des Stadtrates und 80 Prozent (2'128'000 Franken) als gebundene Ausgabe in der Kompetenz des Gemeinderates. Der wertvermehrnde Anteil besteht aus den Kosten für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum und dem Einbau von Brandabschottungen.

Der Gemeinderat hat am 10. Mai 2023 den entsprechenden Kredit in seiner Zuständigkeit verabschiedet, vorbehaltlich der Genehmigung des Verpflichtungskredites für die neue Ausgabe in der Kompetenz des Stadtrates.

### *Mietertrag*

Die aktuelle Mieterin hat Interesse, nach der Gesamtanierung das Ladenlokal und die Wohnung im 1. OG zu mieten. Mit ihr wird eine Reservationsvereinbarung abgeschlossen. Die anderen Mieteinheiten werden zu gegebener Zeit am Markt ausgeschrieben. Der bisherige Mietertrag betrug 13'848 Franken pro Jahr. Nach der Gesamtanierung ist von einem Mietertrag von rund 66'400 Franken pro Jahr auszugehen.

### *Wirtschaftlichkeit*

Der Gemeinderat möchte an dieser Stelle festhalten, dass er diese Sanierung nicht in erster Linie aus Renditeüberlegungen macht. Das Engelhaus neben der Sinnebrücke hat für die Stadt strategische Bedeutung. Für den Gemeinderat spielen bei einer historischen Liegenschaft in der Altstadt neben Wirtschaftlichkeitsfragen auch andere Überlegungen eine Rolle. Gemäss dem für die Stadt Thun massgeblichen «Harmonisierten Rechnungsmodell für die Kantone und Gemeinden (HRM2)» ist die Renditeberechnung für diese Liegenschaft wie folgt vorzunehmen: Der Buchwert beträgt vor der Sanierung 541'380 Franken und erhöht sich nach der Sanierung auf 1'073'380 Franken. Mit der Ertragssteigerung von bisher 13'848 Franken auf neu 66'400 Franken wird die Bruttorendite von 2.56 auf 6.19 Prozent erhöht. Die Nettorendite, wie sie nach HRM2 berechnet werden muss,

steigert sich von 1.97 auf 4.76 Prozent. Die Nettorendite liegt damit nach der Sanierung in der Bandbreite von 3 bis 5 Prozent. Diese Bandbreite gilt aktuell für die Produktgruppe Finanzvermögen.

Im Aufgaben- und Finanzplan 2023-2026 sind für die Planung/Projektierung 155'000 Franken und für die Ausführung 2'045'000 Franken als Finanzplanwert (FPW) eingestellt. Im aktuell zu erarbeitenden Investitionsplan 2024-2027 werden die Kosten für die Ausführung gemäss dem vorliegenden Kostenvoranschlag auf 2'660'000 Franken und die Aufteilung in 20 Prozent wertvermehrend und 80 Prozent baulicher Unterhalt angepasst.

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

## 7. Termine

Genehmigung Ausführungskredit durch den Stadtrat	Juni 2023
Eingabe Baugesuch	Juli 2023
Baubeginn	März 2024
Bauende/Bezug	Herbst 2025

## Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird die Zustimmung beantragt zu folgendem

### Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 litera a Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 10. Mai 2023, beschliesst:

1. Genehmigung von 532'000 Franken als Anlage des Finanzvermögens für den wertvermehrenden Teil der Sanierungsmassnahmen (Aktivierung auf Bilanzkonto 10840.30.01).
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 10. Mai 2023

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller