

Stadtratssitzung vom 18. März 2021

Bericht Nr. 7/2021

Arealentwicklung Freistatt, Vorfinanzierung Wettbewerb

Bewilligung einer Finanzanlage in Immobilien von 946'000 Franken zur Vorfinanzierung der Wettbewerbskosten

1. Das Wichtigste in Kürze

Der Stadtrat hat mit der Genehmigung der Zonenplanänderung ZPP AN (Freistatt) im August 2019 den Gemeinderat beauftragt, das Areal Freistatt in sämtlichen Dimensionen der Nachhaltigkeit sowie der sozialen Durchmischung zu fördern. Mit dem vorliegenden Geschäft bzw. dem Antrag auf Vorfinanzierung des Architekturwettbewerbs wird ein wichtiger Schritt in Richtung der Umsetzung vorgenommen.

Da mit der Gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft (GBWG) Freistatt und der Pensionskasse der Stadt Thun (PKT) zwei Investorenpartner zur Verfügung stehen, die sämtliche Voraussetzungen erfüllen und sich zu den städtischen Zielsetzungen bekennen, konnte auf einen Investorenwettbewerb verzichtet werden.

Als Hauptpartner, mit rund zwei Drittel der Fläche, ist die GBWG Freistatt vorgesehen, welche künftig auf dem Areal «Mitte/West» angesiedelt wird. Die GBWG Freistatt ist heute schon Baurechteinnehmerin der Bereiche «Mitte» und «Ost» und hat sich während der letzten zehn Jahre aktiv am Entwicklungsprozess des Areals und an der Testplanung beteiligt. Die GBWG Freistatt erhält somit die Möglichkeit, sich vor Ort zu erneuern und die Weichen für ihre Zukunft zu stellen.

Für das Areal «Ost» konnte neu die PKT als Investorin gewonnen werden. Sie hatte ihr Interesse bereits im August 2018 bekundet und ist seit langer Zeit eine zuverlässige Partnerin der Stadt Thun. Zudem liegt eine erfolgreiche Investitionsstrategie der Pensionskasse auch im Interesse der Stadt.

Für die Genehmigung des Ausführungsprojektes sind verschiedene Organe zuständig. Die Genehmigung der Rückbaukosten für das ganze Areal (rund 1.6 Mio. Franken) liegt in der endgültigen Zuständigkeit des Stadtrats. Die Entschädigung für den vorzeitigen Heimfall (rund 4 Mio. Franken) und die Eckdaten der Baurechtsverträge (Ertrag rund 7 Mio. Franken¹) unterliegen dem obligatorischen Referendum. Da sich die drei Beschlüsse gegenseitig bedingen, wird der Beschluss des Stadtrats betreffend Rückbaukosten unter dem Vorbehalt des Volksentscheids stehen.

Das Wettbewerbsverfahren soll einerseits die Qualität der Überbauung sichern und andererseits die Rahmenbedingungen klären, die zum heutigen Zeitpunkt nicht genau definiert sind (Lage Kindergarten, Poststelle, Einstellhalle, Arealerschliessung etc.). Erst nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses können die beiden Baurechtsverträge abgeschlossen werden, da erst dann die Perimetergrenze zwischen den Arealen «Mitte/West» und «Ost» sowie die Bruttogeschossflächen der Bauten definitiv feststehen. Um die gesetzten Ziele und die hohen Ansprüche an Qualität, Ökologie

¹ gemäss Art. 69 Bst. b StV der voraussichtliche jährliche Baurechtszins, multipliziert mit Faktor 20

und Nachhaltigkeit garantieren zu können, will die Stadt den Wettbewerb vorfinanzieren und bis zum Vorliegen des Wettbewerbsresultats im Lead bleiben. Sobald die Zustimmung des Stadtrates und des Volkes zu den finanziellen Rahmenbedingungen vorliegt, werden der Stadt die Wettbewerbskosten von den beiden Baurechtnehmerinnen anteilmässig zurückerstattet. Bei einem negativen Ausgang der Abstimmungen würden die Kosten von den drei beteiligten Parteien gemäss der Projektentwicklungsvereinbarung (Beilage 2) zu je einem Drittel getragen. Ausgenommen von der Rückerstattungspflicht sind die darin enthaltenen Eigenleistungen der Stadt Thun in der Höhe von 62'000 Franken.

2. Baurechtnehmerinnen, Projektorganisation

Gemeinnützige Bau- und Wohngenosenschaft Freistatt (GBWG):

Das Projekt nahm seinen Anfang, als die GBWG Freistatt als Baurechtnehmerin der Grundbuchparzellen Nr. 357, 702 und 3966 (Areale «Mitte» und «Ost», rund 17'000 m²) im Jahr 2009 in finanzielle Schieflage geriet und die Stadt Thun um Unterstützung beziehungsweise einen vorzeitigen Heimfall ersuchte. In der Zwischenzeit hat sich ihre finanzielle Lage dank anhaltender Tiefzinslage und dem rigorosen Verzicht auf alle nicht notwendigen Unterhaltsarbeiten im betreffenden Siedlungsteil erholt.

Nachdem der Stadtrat an seiner Sitzung vom 22. August 2019 im Rahmen der Zonenplanänderung entschieden hatte, dass mindestens 45 Prozent des Gesamtareals (Parzellen der GBWG Freistatt zuzüglich der städtischen Parzellen Nr. 2919 und 1770 sowie der kürzlich erworbenen Parzelle Nr. 3313 der Post, total 23'750 m²) einer Wohnbaugenossenschaft zu vergeben sei, erarbeiteten die Vertreter der GBWG Freistatt ein überzeugendes Konzept entlang der Mattenstrasse, um das Areal «Mitte/West» mit einer Fläche von rund 15'000 m² zu entwickeln.

Pensionskasse der Stadt Thun (PKT)

Mit der PKT konnte eine weitere interessante Investorin gefunden werden. Die PKT hatte im August 2018 offiziell ihr Interesse am Erwerb eines Teils des Areals Freistatt beim Gemeinderat bekundet. Sie beabsichtigt, vermehrt direkt in Immobilienanlagen zu investieren. Weil die GBWG Freistatt sich auf die beiden Areale angrenzend an die Mattenstrasse beschränkt, kann die PKT das Areal «Ost» bebauen. Dabei kann sie sich getreu ihrer Anlagestrategie auf die Erstellung von ca. 80 Mietwohnungen konzentrieren. Die von der ZPP geforderten gewerblich genutzten Erdgeschossflächen sowie die Räumlichkeiten für die Poststelle an der Mattenstrasse werden durch die GBWG Freistatt erstellt. Die PKT sowie die GBWG Freistatt verfolgen unterschiedliche Anlagestrategien. So bietet die PKT beispielsweise Wohnungen für Personen an, die keine Anteilscheine bei der Genossenschaft zeichnen wollen und eine Mietwohnung bevorzugen. Die beiden Bauträger können voneinander profitieren. Die gemeinsame Realisierung eines Projekts im Sinne der Wohnstrategie der Stadt Thun fördert die Durchmischung des Quartiers.

Das Amt für Stadtliegenschaften hat mit den Bauträgerinnen eine Projektentwicklungsvereinbarung erarbeitet, welche die wesentlichen vom Stadtrat formulierten Ziele vertraglich festhält. Diese ist mittlerweile von den Vertretern sämtlicher Parteien unterschrieben worden und gilt vorbehaltlich der Zustimmung der jeweiligen finanzkompetenten Organe (Pensionskasse: PK-Kommission, Sitzung vom 15. Februar 2021; GBWG Freistatt: GV vom 15. April 2021; Stadt Thun: SR vom 18. März 2021). Es ist vorgesehen, im Einklang mit der Portfoliostrategie der Stadt Thun, das Land im Bau-recht abzugeben (kein Verkauf).

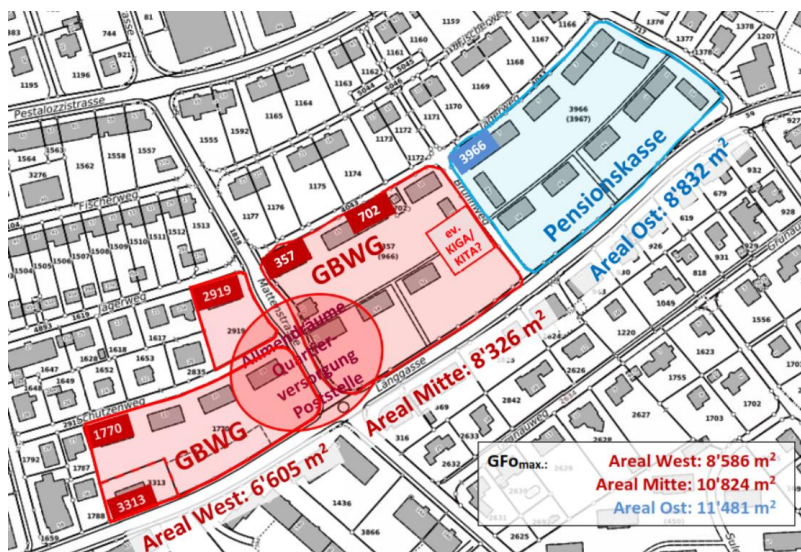
Projektorganisation:

Für die Projektsteuerung ist eine Projektdelegation (PD) vorgesehen, in der auch die beiden Baurechtnehmerinnen vertreten sind (Beilage 1). Die Stadt stellt die Qualität der Arealentwicklung

sicher, indem sie federführend ist bei der Ausarbeitung der Wettbewerbsauflagen und der Beurteilungskriterien. Ebenso wird sie in der Jury angemessen Einsitz nehmen. Die beiden Investorinnen bestimmen auf Grund ihres eigenen Nutzungsprofils den Wohnungsmix sowie Auflagen bezüglich der Wohnungsqualität und der Kosten. In der Ausführungsphase wird voraussichtlich das Amt für Stadtliegenschaften im Mandat die Interessen der PKT wahren.

Arealaufteilung

Gemäss der erarbeiteten Projektentwicklungsvereinbarung soll die GBWG Freistatt das Areal «Mitte/West», angrenzend an die Kreuzung Mattenstrasse/Länggasse, bebauen. Die PKT übernimmt das Areal «Ost».



Situationsplan mit der geplanten Arealaufteilung

Direkt an der Kreuzung soll die neue Poststelle realisiert werden. Dazu wurde bereits ein Vorvertrag zwischen der GBWG Freistatt und der Post Immobilien AG unterzeichnet. Weiter beabsichtigt die GBWG Freistatt, in diesem zentralen Bereich die Lokalität für einen Restaurationsbetrieb zu errichten. Er soll als Café, Einkaufsstelle, Versammlungsraum, Workspace, Dienstleistungszentrum mit Areal services etc. eine multifunktionale Struktur erhalten. Denkbar sind auch diverse Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Mehrgenerationenwohnen wie Spitex-Dienste, Mahlzeiter services, Waschkdienste etc. Damit entsteht ein starkes Zentrum als Ausgangspunkt für die Arealerschliessung. In diesem Bereich sind auch Besucherparkplätze sowie die Bushaltestellen vorgesehen. Die PKT bebaut mit dem Areal «Ost» den vorwiegend mit Wohnungen zu belegenden Teil der Siedlung. Auch in ihrem Bereich wird eine starke soziale Durchmischung angestrebt.

Vorgehen

Bisher wurden folgende Meilensteine erreicht:

- Die Entschädigung des vorzeitigen Heimfalls, welche der GBWG Freistatt zu entrichten ist, wurde von einem unabhängigen Institut (IAZI) berechnet, vom Gemeinderat im Mai 2019 bestätigt und der GBWG Freistatt zur Finanzierungsplanung kommuniziert.
- Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Freistatt ist seit dem 19. Juni 2020 rechtskräftig.
- Die Verfügungen bezüglich der durch die ZPP entstehenden Mehrwertabgabepflichten wurden in der Folge versandt.
- Die Projektentwicklungsvereinbarung betreffend Planung und Entwicklung des Freistattareals ist mittlerweile von den Vertretern sämtlicher Parteien unterschrieben worden und gilt vorbehältlich der Zustimmung der jeweiligen finanzkompetenten Organe (Pensionskasse: PK-

Kommission, Sitzung vom 15. Februar 2021; GBWG Freistatt: GV vom 15. März 2021; Stadt Thun: SR vom 18. März 2021).

- Der Kauf der Postparzelle (3313) wurde vom GR am 27. Januar 2021 bewilligt, die damit verbundenen Vor- und Mietverträge sind von den betroffenen Parteien unterzeichnet.

Die Baurechtsverträge können erst nach Vorliegen des Wettbewerbsresultats finalisiert werden, da bis zu diesem Zeitpunkt wichtige Eckwerte fehlen. Bei der PKT besteht bereits ein Vertragsentwurf, in dem die relevanten Parameter (BR-Zins, Vertragsdauer etc.) festgelegt wurden. Der Vertrag der GBWG wird auf Basis des gemeinnützigen Musterbaurechtsvertrags aufgebaut, der zur Zeit vom Planungsamt erarbeitet wird.

Die Stadt Thun erachtet die Arealentwicklung Freistatt als politisch relevant und will deshalb den Lead im qualitätssichernden Verfahren behalten. Folglich strebt der Gemeinderat eine Vorfinanzierung des Wettbewerbs durch die Stadt Thun an. Nach Vorliegen des Wettbewerbsresultats müssen die durch das Projekt entstehenden finanziellen Folgeschritte von den finanzkompetenten Organen bewilligt werden. Diese beinhalten im Wesentlichen die Rückbaukosten von rund 1'600'000 Franken (Grobkostenschätzungen Rückbauunternehmer), die Entschädigung für den vorzeitigen Heimfall (gemäss aktueller Berechnung rund 4. Mio. Franken per 2023 bzw. rund 3.6 Mio. Franken per 2025) zu Gunsten der GBWG Freistatt sowie die Eckdaten der Baurechtsverträge.

Bei einem positiven Volksentscheid erstatten beiden Baurechtnehmerinnen der Stadt die Wettbewerbskosten anteilmässig zurück. Sollte der Entscheid negativ ausfallen, werden die Kosten durch die drei Parteien zu je einem Drittel getragen. Die Stadt Thun hätte bei einem negativen Volksentscheid einen Drittel der Wettbewerbskosten (946'000 Franken abzüglich Anteil Eigenleistungen der Stadt Thun von 62'000 Franken = 884'000 Franken) als Finanzanlage zu finanzieren. Die Rückzahlungspflichten sind in der Projektentwicklungsvereinbarung geregelt.

Das weitere Vorgehen bei positiven Stadtrats- und Volksentscheiden kann dem Abschnitt 7: Termine entnommen werden. Bei einem negativen Stadtrats- oder Volksentscheid würde die Projektentwicklungsvereinbarung aufgehoben. Der bestehende Baurechtsvertrag mit der GBWG behielte seine Gültigkeit bis 2043. Die Stadt Thun könnte in diesem Fall unabhängig entscheiden, ob sie das Areal «West» selbst bebauen oder ob sie es im Baurecht beispielsweise der PKT überlassen möchte. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die ZPP-Bestimmungen auch in diesem Fall Gültigkeit haben.

3. Vision Freistatt

Im Rahmen der Projektentwicklungsvereinbarung wurden intensive Gespräche zwischen der Stadt Thun, der PKT (vertreten durch das AfS) und den Vertretern der GBWG Freistatt geführt. Ziel der Gespräche war es, eine gemeinsame Vision für das Areal Freistatt zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der ZPP und zwecks Errichtung eines 2000-Watt-Leuchtturmprojektes wurden weitere Beurteilungskriterien für den Wettbewerb vereinbart:

- Wohnungsmix (Soziale Durchmischung)
- Förderung des Mehrgenerationenwohnens sowie des urbanen/attraktiven Wohnens
- guter Einbezug der Siedlung 1 der GBWG
- Aussenraumgestaltung (Weiterführung des Themas Gartenstadt), Strassenräume
- innovative Bauweise unter Verwendung nachhaltiger, lokaler Materialien
- Energie- und Mobilitätskonzept
- Berücksichtigung der Lebenszykluskosten

Im Rahmen der Ausarbeitung des Wettbewerbsprogramms können noch weitere Kriterien dazu kommen. Auf den Arealen sollen attraktive Angebote für alle Generationen entstehen (Kindergarten, Kita, Quartierbeiz mit diversen Dienstleistungen für beide Areale, Spitex-Angebote, Pflanzgärten, Allmendräume).

4. Finanzielles

Mit vorliegendem Geschäft wird eine Finanzanlage in Immobilien von 946'000 Franken inkl. MWST für die Vorfinanzierung eines Architekturwettbewerbs beantragt.

4.1. Einmalige Aufwendungen

Die Kosten für den Wettbewerb belaufen sich auf rund 946'000 Franken inkl. 7.7 Prozent MWST, bei einer Kostengenauigkeit von ± 10 Prozent. Im Wettbewerbskredit sind die Aufwendungen für die Wettbewerbsbegleitung, die 2000-Watt-Begleitung, eine Kostenplanung, eine Sozialraumplanung sowie die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts eingerechnet.

4.2. Folgekosten

Die kalkulatorischen Zinsen betragen jährlich rund 9'500 Franken, wobei zu berücksichtigen ist, dass mindestens zwei Drittel der Vorfinanzierung (exkl. Eigenleistungen der Stadt) an die Stadt zurückerstattet werden. Folgeerträge resultieren aus den Baurechtszinsen.

4.3. Finanzierung

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

4.4. Finanzielle Tragbarkeit

Im AFP 2021 bis 2024 sind für die Vorfinanzierung des Wettbewerbs im Jahr 2021 1.2 Mio. Franken als Sachplanwert (SPW) eingeplant. Im Jahr 2022 ist derselbe Betrag als Einnahme veranschlagt. Sollte die Projektrealisierung vom finanzkompetenten Organ abgelehnt werden, trägt die Stadt Thun einen Drittel der Wettbewerbskosten abzüglich der Eigenleistungen (294'667 Franken). Die finanzielle Tragbarkeit ist gegeben.

5. Termine

Es sind folgende Termine vorgesehen:

Wettbewerbsdurchführung	2021 bis 2022
Stadtratsentscheid Rückbau	Frühjahr 2023
Volksentscheid Heimfall und Baurecht	2023 bis 2024
Genehmigung Realisierungskredite durch die finanzkompetenten Organe der beiden Baurechtnehmerinnen	Frühjahr 2025
Etappierte Realisierung	2025 bis 2027
Erstvermietung/Inbetriebnahme	2027

6. Verhältnis zu den Legislaturzielen 2019 bis 2022

Die Realisierung des Projekts Freistatt unterstützt insbesondere folgende Legislaturziele des Gemeinderats:

Legislaturziel 1: Thun hat das Angebot als Wohnstadt optimiert.

Die Massnahme 4 (Pilotprojekt der Gesamterneuerungsplanung für Wohnbaugenossenschaften umsetzen) wird durch die Realisierung des Projekts Freistatt umgesetzt. Die mit der Realisierung des Projekts Freistatt einhergehende Gesamterneuerung der GBWG Freistatt lässt sich hervorragend als Musterbeispiel für weitere Wohnbaugenossenschaften verwenden.

Legislaturziel 2: Die Beteiligung aller Generationen und das gesellschaftliche Miteinander sind gestärkt.

Die Förderung des Mehrgenerationenwohnens ist explizit als eines der Beurteilungskriterien für den Wettbewerb vorgesehen, ebenso die Förderung der sozialen Durchmischung. Der Verein «und» das Generationentandem wird für die Ausarbeitung des Wettbewerbsprogramms beigezogen.

Legislaturziel 5: Aussenräume und Lebensräume sind aufgewertet.

Die Attraktivität der öffentlichen Aussenräume geniesst im Projekt Freistatt hohe Priorität. Für den Wettbewerb werden Teams aus Architektur und Landschaftsarchitektur vorausgesetzt. In der Wettbewerbsjury werden auch die Fachbereiche Landschaftsarchitektur und Sozialraumplanung vertreten sein.

Legislaturziel 7: Thun ist auf dem Weg zur Energiestadt Gold.

Die Realisierung eines 2000-Watt-Leuchtturmprojektes ist für die Stadt Thun eine grosse Chance auf dem Weg zur Energiestadt Gold. Allein die Tatsache, dass durch dieses Projekt ein grosses Gebiet an zentralster Lage stark verdichtet wird, ist ein grosser Beitrag in Bezug auf das Mobilitätsverhalten. Das Mobilitätskonzept sieht vor, die Anzahl Einstellhallenplätze zu reduzieren, Carsharing-Angebote zu realisieren und die Elektromobilität zu fördern.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 Buchstabe a Stadtverfassung in Verbindung mit Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe e Gemeindeverordnung (GV; BSG 170.11) und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 10. Februar 2021, beschliesst:

1. Bewilligung einer Finanzanlage von 946'000 Franken zu Lasten der Bilanz, Konto Nr. 10150.27.04, als Finanzanlage in Immobilien zur Vorfinanzierung der Wettbewerbskosten für die Arealüberbauung Freistatt.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 10. Februar 2021

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilage
Projektorganisation