

Stadtratssitzung vom 13. Februar 2020

Bericht Nr. 2/2020

ESP Thun Nord Baufeld B5 – Baurechtsvertrag mit armasuisse

Genehmigung des Baurechtsvertrags mit der armasuisse betreffend Übernahme der Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 158 (Baufeld B5 im ESP Thun Nord) durch die Stadt Thun

1. Ausgangslage

Im Jahr 2016 wurde der Direktor der Empa bei der Stadt Thun vorstellig und kündigte Veränderungen bezüglich der Empa-Standorte an. Aufgrund von Restrukturierungen sollte damals der Standort Thun verkleinert werden, was die Gefahr einer späteren Schliessung mit sich brachte. Die Stadt Thun wurde aktiv und konnte im Laufe des Jahres 2016 eine Allianz mit dem Kanton Bern bilden, um den drohenden Wegzug der Empa in Thun abzuwenden. Das Ergebnis war ein Vertrag zwischen der Empa, dem Kanton Bern und der Stadt Thun, welcher den Standort in Thun nicht nur sicherte, sondern gar einen Ausbau über Jahre zum Ziel hat.

Ebenso wurde festgelegt, dass die Empa im Perimeter des ESP Thun Nord einen anderen Standort erhalten soll, um eine neue Betriebsstätte zu errichten. Das General-Herzog-Haus, der aktuelle Standort der Empa, ist hochgradig sanierungsbedürftig und der Handlungsbedarf der Empa gross. An der neuen Betriebsstätte sollen zudem Leerflächen für Start-ups bereitgestellt werden, welche künftig der Empa-Tätigkeit in Thun entspringen sollen. Das Ziel ist die Errichtung eines Techno-Campus in Thun, welcher als Kompetenzzentrum in 3D-Druck, additiver Fertigung, Nanotechnologie und Digitalisierung nationale Ausstrahlung erhalten soll.

Der Thuner Stadtrat hat an der Sitzung vom 16. Februar 2017 einen Verpflichtungskredit für das Unterstützungspaket der Empa sowie eine Leerstandsgarantie für die Flächen der Start-ups genehmigt.¹ Der dadurch ermöglichte Vertrag zwischen der Empa, dem Kanton Bern und der Stadt Thun konnte im November 2017 unterzeichnet werden. Nach Inkrafttreten dieses Vertrages wurden bis heute alle fälligen Pflichten erfüllt. Offen ist nach wie vor die Umsetzung eines neuen Empa-Standes auf dem Areal des ESP Thun Nord.

Zu Beginn beabsichtigte die Empa, den neuen Standort im Zuge des RUAG-Projektes «Weitsicht» auf dem Baufeld B3 zu realisieren. Nach Auftreten erster Schwierigkeiten planerischer Natur gleiste die Stadt Thun mit dem Baufeld B5 ein Alternativszenario auf. Die Empa prüfte die beiden Varianten eingehend und entschied sich für das Baufeld B5.

Das Alternativszenario wurde möglich, da die armasuisse bereit war, das ganze Baufeld B5 der Stadt Thun im Baurecht zu übergeben. Nach mehrmonatigen Verhandlungen konnte in allen umstrittenen Punkten eine Einigung erzielt werden. Das vorliegende Geschäft beinhaltet die Genehmigung des Baurechtsvertrages.

¹ http://www.thun.ch/fileadmin/behoerden/stadtrat/media/pdf/januar2017/TR_2.pdf

2. Verfügbarkeit von Arbeitszonen

An- und Umsiedlungen von Unternehmungen sind entgegen der gängigen Meinung in der heutigen Praxis eine Seltenheit. Dies ist einerseits bedingt durch die Konkurrenzfähigkeit des Kantons Bern und andererseits durch die fehlende Verfügbarkeit von Arbeitszonen. Insbesondere in Thun sind nach der absehbaren vollständigen Bebauung des Wirtschaftsparkes Thun-Schoren keine grösseren aneinanderhängenden Arbeitszonen für die kurzfristige Nutzung verfügbar. Durch die Übernahme des Baufeldes B5 auf dem Areal des ESP Thun Nord erhält die Stadt Thun neue Manöveriermasse für die An- und Umsiedlung von Unternehmungen. Insbesondere in Anbetracht der aktuell nicht realistischen Einzonung neuer Arbeitszonen ist das Szenario B5 für die Stadt Thun sehr wertvoll. Von den insgesamt rund 50'000 m² Bruttogeschossfläche auf dem Baufeld B5 werden von der Empa und den anverwandten Nutzungen lediglich zirka 15 bis 20 Prozent beansprucht. Der Rest ist wertvolles Potenzial an Arbeitszonen, welches die Konkurrenzfähigkeit der Stadt Thun steigert.

3. Finanzielles

Die armasuisse hat zu einem frühen Zeitpunkt Interesse bekundet, mit der Stadt Thun als alleinige Baurechtsnehmerin einen Vertrag abzuschliessen. Wenn armasuisse die Entwicklung des Baufeldes B5 als Ganzes der Stadt Thun abgeben kann, beansprucht sie kein Mitspracherecht bezüglich der Arealentwicklung und verzichtet auf die ökonomische Maximierung des Grundstückes.

Um für die Stadt Thun eine maximale Handlungsfreiheit zu sichern, ist die Definition des Baurechtszinses sehr flexibel ausgestaltet. Einerseits unterscheidet der Vertrag zwischen drei abgestuften Nutzungen und entsprechend unterschiedlichen Tarifen:

- Büro und Dienstleistung: CHF 11.00 pro m² Geschossfläche (nach SIA 416)
- Produktion und Forschung: CHF 8.00 pro m² Geschossfläche (nach SIA 416)
- Lager und Parkflächen: CHF 5.00 pro m² Geschossfläche (nach SIA 416)

Andererseits werden nur die tatsächlich realisierten Geschossflächen für die Berechnung des Baurechtszinses beigezogen. Ebenso fallen nur Baurechtszinse an, wenn die Stadt Thun oder deren Entwicklungspartner einem Nutzer das Unterbaurecht für seinen beanspruchten Teil erteilen. Die Stadt Thun gewährt den Nutzern die identischen Konditionen wie oben aufgeführt. Als Entschädigung für Akquisition und Abwicklung erhält die Stadt Thun von der armasuisse eine Rückvergütung von fünf Prozent des jeweiligen Baurechtszinses pro Kalenderjahr. Die Wirtschaftsförderungskomponente beschränkt sich auf nicht monetäre Tätigkeiten durch den Fachbereich Wirtschaft der Stadt Thun.

4. Risiken

Wie vorgängig erwähnt, entsteht für die Stadt Thun erst eine Baurechtszinspflicht gegenüber armasuisse, wenn im gleichen Mass auch ein Unterbaurechtsvertrag mit einem Nutzer abgeschlossen wird. Das Risiko dieses Geschäfts beschränkt sich somit auf das Inkasso des Baurechtszinses beim Nutzer. Im Rahmen des ordentlichen Prozesses ist es ausgeschlossen, dass für die Stadt Thun Kosten entstehen können, ohne dass ein Nutzer diese trägt. Der mindeste Baurechtszins nach Überbauung des Baufeldes B5 beträgt 350'000 Franken. Dies ist der Referenzwert für die Definition des kumulierten Inkassorisikos bei den Nutzern und begründet dieses Geschäft.

5. Arealentwicklung

Im Wissen, dass für die Empa im Zusammenhang mit dem Vertrag aus dem Jahr 2017 zwingend eine neue Standortlösung bereitgestellt werden muss, hat der Fachbereich Wirtschaft in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt Ende Jahr 2017 ein Arealentwicklungsprojekt gestartet. Unter externer Führung läuft seither ein qualifizierendes Verfahren, mit welchem ein Entwicklungspartner für das Baufeld B5 gesucht wird. Der definitive Entscheid wird im ersten Halbjahr 2020 vorliegen. Danach sollen die Detailplanung und die Umsetzung erfolgen. Es ist vorgesehen, dass die Empa im Jahr 2023 den neuen Standort beziehen kann.

Das Areal B5 soll nebst den technologisch orientierten Betrieben auch für Dienstleistung und Gewerbe zur Verfügung stehen. Bereits heute haben eine Anzahl von Unternehmungen das Interesse am Baufeld B5 bekundet. Nach Bekanntwerden des Entwicklungspartners werden die Interessenten in geeigneter Form in die Planung einbezogen und das Areal wird den Bedürfnissen entsprechend ausgestaltet. Das Ziel für den «B5 Campus» ist die Aufteilung der Nutzer in die Sparten Techno, Gewerbe und Service. Mit dieser Struktur können alle Interessenten zugeordnet werden.

Das Baufeld B5 stellt für die Stadt Thun in den nächsten Jahren das grösste Potenzial für Arbeitzoneentwicklung dar und hat für die Wirtschaftsförderung grosse Bedeutung. Gleichzeitig ist das Baufeld B5 auch die erste Konversionsfläche im ESP Thun Nord, welche an den Markt gelangt.

6. Zuständigkeit

Ausschlaggebend für die Bestimmung des zuständigen Organs ist die Zuordnung des Baurechts zum Finanz- oder zum Verwaltungsvermögen. Die Eintragung des Pfandrechts zur Baurechtszinssicherung setzt voraus, dass das Baurecht dem Finanzvermögen zugehört. Das Baurecht für das Grundstück Thun Gbbl.-Nr. 158 wird deshalb dem Finanzvermögen zugewiesen.

Gemäss Artikel 69 Buchstabe b Stadtverfassung bestimmt sich die Zuständigkeit für Rechtsgeschäfte betreffend beschränkte dingliche Rechte nach dem zwanzigfachen Wert der jährlich wiederkehrenden Leistung (vorliegend CHF 7 Mio.). Über Rechtsgeschäfte betreffend das Eigentum und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken des Finanzvermögens beschliesst der Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, wenn der massgebende Wert 5 Mio. Franken, nicht aber 10 Mio. Franken übersteigt (Art. 39 Bst. f StV).

7. Verhältnis zu den Legislaturzielen 2019-2022

Der Baurechtsvertrag mit armasuisse erweitert den Handlungsspielraum für die Stadt Thun im Bereich von An- und Umsiedlungen von Unternehmungen. Ebenso handelt es sich um das erste Baufeld im Perimeter des ESP Thun Nord, welches zur Entwicklung gelangt. Das vorliegende Geschäft stützt also konkrete Formulierungen aus den Legislaturzielen:

- Legislaturziel Nr. 3: Die Attraktivität als Wirtschaftsstandort hat sich verbessert.
- Massnahme Nr. 11: Entwicklung im ESP Thun Nord vorwärtsbringen.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 39 Buchstabe f in Verbindung mit Artikel 69 Buchstabe b Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 8. Januar 2020, beschliesst:

1. Genehmigung des Baurechtsvertrags mit armasuisse betreffend Übernahme der Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 158 (Baufeld B5 im ESP Thun Nord) im Baurecht durch die Stadt Thun.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 8. Januar 2020

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Raphael Lanz	Bruno Huwyler Müller

Beilagen

1. Entwurf Baurechtsvertrag Baufeld B5 zwischen der armasuisse und der Stadt Thun
2. Vertrag betreffend Standortsicherung der Empa in Thun vom 31. Oktober 2017
3. Vereinbarung zwischen der armasuisse und der Stadt Thun vom 28. Juni 2017
4. Vereinbarung zwischen der Stadt Thun und der Empa vom 28. Juni 2017
5. Situationsplan Dütschler & Naegeli AG vom 29. September 2017
6. Plan Baufelder B5 Lohner + Partner vom 10. August 2015
7. Fachbericht Diggelmann + Partner vom 9. März 2018
8. Dienstbarkeitsplan Dütschler & Naegeli AG vom 17. August 2018