

Stadtratssitzung vom 23. August 2012

**Motion Nr. M 2/2012**

## **Motion betreffend Kauf der Liegenschaft Schadaugärtnerei**

BDP-Fraktion vom 4. April 2012; Beantwortung

---

### **Wortlaut der Motion**

#### *Antrag*

1. Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst rasch mit den Besitzern und/oder den Investoren des geplanten Projekts Schadaugärtnerei Verhandlungen über einen möglichen Kauf der Baulandparzelle aufzunehmen.
2. Sollte ein vernünftiger Kaufpreis ausgehandelt werden können, ist das Bauland ins Portefeuille der Stadt zu überführen.

#### *Begründung*

In der Beantwortung des Postulats 9/2009 betreffend Überbauung Schadaugärtnerei schrieb der Gemeinderat (Zitat sinngemäss aufgrund des Protokolls der Stadtratssitzung vom 05.11.2009) "dass ohne konkreten Auftrag des Stadtrates keine Verhandlungen mit dem Kanton und dem Investor bezüglich Rückkauf und Entschädigung von Planungs- und Projektierungsaufwand aufgenommen würden".

Nachdem weiterhin mit starker Opposition breiter Kreise der Bevölkerung gegen das bewilligte Projekt gerechnet werden muss und nach Ablauf der Beschwerdefrist sechs Beschwerden gegen die erteilte Baubewilligung eingereicht wurden, ist aus Sicht der BDP der Zeitpunkt gekommen, um über eine Redimensionierung oder allenfalls einen Verzicht des Projekts zu diskutieren. Würde die Baulandparzelle durch die Stadt gekauft und anschliessend zu einem vernünftigen Preis weitergegeben, könnte ein neues Projekt auch mit einer geringeren Ausnützung rentabel realisiert werden.

Aufgrund des sehr guten Rechnungsergebnisses der Stadt Thun könnte diese Transaktion über ein Konto der Spezialfinanzierungen abgewickelt werden. Bekanntlich sind diese Konten - gemäss den Zahlen aus dem Jahre 2010 - mit fast CHF 130 Mio. sehr gut alimentiert. Allein das Konto SF Investitionen und Immobilienkäufe ist mit CHF 56 Mio. dotiert.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Die Motion verlangt den Kauf eines Grundstücks. Der Kaufpreis dürfte in die Zuständigkeit des Stadtrats bzw. der Stimmberechtigten fallen. Der Vorstoss ist damit motionsfähig.

Der Gemeinderat ist im Baubewilligungs- und Rechtsmittelverfahren zur Überbauung Schadaugärtnerei nicht direkt beteiligt. Er verfügt damit nur über beschränkte Handlungsspielräume. Es steht dem Kanton als Grundeigentümer bzw. dem Investor frei, ob sie im gegenwärtigen Verfahrensstadium mit der Stadt Thun überhaupt über einen allfälligen Verkauf dieses Areals bzw. über einen Verzicht auf das Projekt verhandeln wollen.

Der Gemeinderat der Stadt Thun hat sich bisher immer *für die Realisierung einer Überbauung* auf dem Areal der früheren Schadaugärtnerei ausgesprochen. Dieses bisherige positive Bekenntnis zur geplanten Überbauung beruhte auf einer umfassenden Interessenabwägung und legte den politischen Fokus auf

eine Wohnstrategie, die den gehobenen Wohnungsbau fördern will, sowie auf eine Stärkung der Steuerkraft bei den natürlichen Personen. Der Gemeinderat stützte sich dabei auf fachliche und politische Überlegungen, die auch aus heutiger Sicht nach wie vor nachvollziehbar und begründbar sind. Die sensiblen garten- und denkmalpflegerischen Fragen und die Verkehrsfragen, die sich im Areal der Schadaugärtnerei heute stellen, waren im Zeitpunkt der damaligen Entscheide bereits bekannt.

In der Zwischenzeit sind aber einige neue Aspekte aufgetaucht, die es erlauben, die bisherige Haltung zu überdenken und eine politische Neuurteilung vorzunehmen. An einer Klausursitzung vom 25. Mai 2012 hat sich der Gemeinderat eingehend mit diesem Geschäft auseinandergesetzt. Er hat dabei seine bisherige Position überdacht. Gestützt auf diese Neuurteilung will sich der Gemeinderat dafür einsetzen, dass das Areal der Schadaugärtnerei nicht überbaut wird. Er hat zu diesem Zweck, eine Task-Force eingesetzt und entsprechende Aufträge erteilt. Die folgenden Punkte haben den Gemeinderat zu dieser neuen Position veranlasst:

- *Bedeutung als Erholungsraum und Grünfläche für die Bevölkerung:* Die Schadau als gesamtes Ensemble mit Scherzligkirche, Schloss, Park und Thun-Panorama ist in der Thuner Bevölkerung ausserordentlich beliebt. Der Gemeinderat will sorgsam mit diesem Gebiet umgehen.
- *Beachtung der Interessen zukünftiger Generationen:* Der Gemeinderat will nachhaltig entscheiden und handeln. Er will insbesondere auch die Interessen zukünftiger Generationen wahren. Am Thuner Jugend-Zukunftstag vom 2. Juni 2012 haben sich die anwesenden Jugendlichen im Thuner Rathaus unter anderem auch für mehr Grün- und Freiräume in der Stadt Thun ausgesprochen. Sie haben auf ihr Unbehagen hingewiesen, dass in der Stadt Thun immer mehr Räume überbaut werden. Dabei wurde auch die geplante Überbauung Schadaugärtnerei erwähnt. Der Gemeinderat möchte diese Stimmen aus der Jugend ernst nehmen.
- *Möglichkeit der Entwicklung einer Kultur- oder Bildungsmeile:* Mit dem Uferweg, der Scherzligkirche, dem Schloss, dem Schweizerischen Gastronomiemuseum, dem Thun-Panorama und dem KKThun entwickelt sich das Gebiet immer mehr zu einer Kulturmeile. Mit dem Schadau-Gymnasium und der Hotelfachschule Thun gibt es in diesem Gebiet zudem wichtige Bildungseinrichtungen. Es wäre denkbar, das Gebiet in diesen Bereichen noch weiter zu entwickeln. Ein Verzicht auf eine Überbauung würde hier Spielräume offen lassen.
- *Erfordernis von Lösungen für offene Verkehrsfragen:* Im Bereich Schadau stellen sich zahlreiche Verkehrsfragen. Es sind auch Lösungen für den ruhenden Verkehr erforderlich (Parkierungsmöglichkeiten unter anderem für Besucherinnen und Besucher der Scherzligkirche, des Schlosses und des Thun-Panoramas).
- *Möglichkeit einer umfassenden Beurteilung im Rahmen der Ortsplanungsrevision:* In der nächsten Legislatur soll eine umfassende Ortsplanungsrevision in Angriff genommen werden. Ein Verzicht auf eine Überbauung der Schadaugärtnerei würde es ermöglichen, die Frage der zukünftigen Nutzung dieses Areals in einem grösseren Gesamtzusammenhang anzuschauen.
- *Neues Fachgutachten:* Eine private Plattform Interessengruppe Schadaugärtnerei IGS liess von Sibylle Heusser, dipl. Architektin ETH, ein Gutachten zur Bedeutung der ehemaligen Schadau-Besitzungen erstellen. Dieses Gutachten spricht sich für die Freihaltung der Gärtnerei aus. Es wird nun Sache der Rechtsmittelbehörden sein, zu beurteilen, ob dieses Gutachten zu einer anderen rechtlichen Beurteilung führt.
- *Einreichung einer Petition:* Die Plattform Interessengruppe Schadaugärtnerei IGS hat zudem auch eine Petition „Stopp der unsensiblen Überbauung Schadaugärtnerei Thun“ eingereicht. In der Zwischenzeit sind über 4'400 Unterschriften gesammelt worden.

Der Gemeinderat hat sich diese Neupositionierung nicht leicht gemacht. Es wird zu überprüfen sein, welche Auswirkungen dieser Entscheid auf die bisherige Strategie Stadtentwicklung (Teilstrategie 1 "Attraktives Wohnen fördern") hat und wie die entsprechenden Ausfälle (insbesondere im Bereich der Stärkung der Steuerkraft der natürlichen Personen) allenfalls kompensiert werden können. Der Gemeinderat hat der Verwaltung dazu entsprechende Aufträge erteilt. Grundsätzlich will der Gemeinderat an der bisherigen Strategie festhalten. Attraktives Wohnen ist aber in der Stadt Thun auch an anderen Standorten möglich. Der Standort der Schadaugärtnerei ist hingegen mit seinen vielfältigen Möglichkeiten für öffentliche Nutzungen (Freizeit/Erholung, Kultur, Bildung) einzigartig.

Gestützt auf eine Gesamtbeurteilung ist der Gemeinderat deshalb bereit, solche Verhandlungen aufzunehmen. Der Gemeinderat möchte sich im gegenwärtigen Zeitpunkt die bereits kleinen Handlungsspielräume, die er noch hat, nicht noch zusätzlich einengen. Er beantragt deshalb, den Vorstoss nur in der Form des Postulates zu überweisen. Dies erlaubt es dem Gemeinderat, auch Optionen zu prüfen, die keine Überbauung des Areals nach sich ziehen.

Der Gemeinderat will mit dieser politischen Neubeurteilung seine klare Absicht zum Ausdruck bringen, dass er angesichts der Bedeutung dieser Parkanlage zukünftige Entscheide in diesem Bereich sehr sorgfältig und umsichtig erarbeiten will. Er ist sich der Bedeutung dieses Gebietes bewusst. Historische Gärten sind Teil unseres kulturellen Erbes. Ein achtsamer und bewusster Umgang mit dieser wertvollen Parkanlage, der auch die vielfältigen Nutzungsbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt, ist unumgänglich. Der Gemeinderat will deshalb eine Gesamtsicht über die verschiedenen Nutzungen und die Gestaltung der gesamten Parkanlage erarbeiten, welche auch den Anforderungen des See- und Flussufergesetzes entspricht. Die Grundlagen für eine solche Gesamtsicht werden gegenwärtig in Zusammenarbeit mit den beteiligten kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege, Amt für Gemeinden und Raumordnung) geklärt. Dabei ist auch die Tatsache in die Überlegungen einzubeziehen, dass Schadaupark und Schadaugärtnerei historisch eine gewisse Einheit bilden.

In der Begründung erwähnt die Motionärin auch noch die Möglichkeit einer Finanzierung eines Kaufs dieser Liegenschaft über ein Konto der Spezialfinanzierung Investitionen und Immobilienkäufe. Zu dieser Spezialfinanzierung hat der Gemeinderat die folgenden Hinweise: Diese Spezialfinanzierung bezweckt die Bereitstellung von finanziellen Mitteln unter anderem für neue Investitionen in Werte des Verwaltungsvermögens und den Kauf von Liegenschaften des Finanzvermögens. Der Bestand beträgt 66,6 Mio. Franken. Einlagen in und Entnahmen aus Spezialfinanzierungen erfolgen über die Laufende Rechnung und unterliegen den ordentlichen Finanzkompetenzen. Spezialfinanzierungen stellen keinen Kassenbestand bereit. Der Mittelfluss (Cash Flow) ist durch Entnahmen und Einlagen unverändert, diese tragen also nicht zur Selbstfinanzierung bei. Das heisst, dass jeder Franken, der aus der Spezialfinanzierung entnommen wird, die Verschuldung der Stadt tendenziell um einen Franken erhöht.

## **Antrag**

Ablehnung als Motion.  
Annahme als Postulat.

Thun, 28. Juni 2012

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller