

Stadtratssitzung vom 22. Oktober 2020

Postulat P 13/2020

Postulat P 13/2020 betreffend vorstädtischer Wohnsitz an der Allmendstrasse 32

Nina Siegenthaler (SP), Fraktion SP, Fraktion Grüne/JG vom 20. August 2020; dringliche Beantwortung

Wortlaut des Postulates

Der Gemeinderat wird gebeten zu prüfen, den vorstädtischen Wohnsitz von 1811 an der Allmendstrasse 32 (ehemals Hooters) zu kaufen und einer öffentlich zugänglichen und publikumsorientierten Nutzung zuzuführen.

Begründung

Seit über die Hooters Gastro Thun GmbH 2018 der Konkurs eröffnet wurde, ist es an der Allmendstrasse 32 still geworden. Das Gebäude soll zum Verkauf stehen und dem Vernehmen nach einem Erweiterungsbau des benachbarten Regionalgefängnisses weichen. Aus Sicht des Kantons ist eine Erweiterung der Gefängnisnutzung an diesem Standort naheliegend, aber aus Sicht der Stadtentwicklung wäre ein Erhalt des Gebäudes mit vielfältiger Nutzung erstrebenswert.

Kultur-historisch handelt es sich bei der Liegenschaft um ein schützenswertes K-Objekt¹ und zählt als Baudenkmal zu den Kulturgütern in der Stadt Thun. Deshalb soll ein Abriss des Gebäudes verhindert werden und aufgrund seiner raumbildenden Lage, angrenzend an das Stadtzentrum, sein baukultureller Stellenwert erhalten bleiben. Dies wiederum auch im Interesse des Kantons, sind doch Erhalt und Pflege von schützenswerten Baukulturobjekten und die Unterstützung von stadtbelebenden Entwicklungen auch kantonale Ziele und Aufgaben.

Durch den Kauf der Stadt Thun bleibt das Gebäude erhalten und kann zusammen mit der Thuner Bevölkerung weiter Geschichte schreiben. Folgende Nutzungsmöglichkeiten bedürfen nur einer minimal notwendigen und sanften Renovation statt hoher Investitionen in eine aufwändige Sanierung.

Nutzungsmöglichkeiten:

- Ateliers für Kunst- und Kulturschaffende
- Kunstgalerie
- Übungsräume für Bands
- Günstige Raumvermietung für nicht kommerzielle Nutzung (z.B. Versammlungsraum für Vereine, Raum für öffentliche Podiumsgespräche usw.)

¹ Geoportal des Kantons Bern ([Karte mit schützenswerten Bauten des Kantons](#)), [Objektblatt](#)

- Durchführungsort für kulturelle Anlässe (Konzerte, Lesungen usw.)

In Thun besteht ein massiver Mangel an solchen Nutzungsmöglichkeiten, die zentral gelegen und günstig zu mieten sind.

Bezug zu den Legislaturzielen

Legislaturziel 1, Massnahme 2: Attraktive urbane Mischgebiete und strategisch wichtige Areale proaktiv entwickeln

Legislaturziel 5, Massnahme 17: Zentren der Quartiere und deren öffentliche Räume aufwerten und stärken

Legislaturziel 8, Massnahme 27: Innovative Kulturprojekte und -formate fördern (z.B. spartenübergreifende und/oder Teilhabe-Projekte)

Bezug zum STEK

S. 59, Attraktive Nebenzentren: Das erwartete Wachstum der Stadt und die Weiterentwicklung von Arbeiten und Wohnen, Siedlung und Verkehr führen zu einer Ergänzung durch Nebenzentren, welche die Innenstadt entlasten.

S. 60, Zentrumsnutzungen diversifizieren: Das Angebot an öffentlichkeitswirksamen und publikumsintensiven Nutzungen wird schrittweise diversifiziert, abhängig von den Bedürfnissen der Bevölkerung, der Erwerbstätigen, Besucher und Touristen. Eine erhöhte Flexibilität und Vielschichtigkeit der Nutzungen fördern eine höhere Belebung. So entstehen repräsentative Zentren mit hoher städtebaulicher Qualität. Sie zeichnen sich durch Mehrwerte für die Quartiere aus (Versorgung, Erschliessung, Identifikation) und leisten einen Beitrag zur Förderung der Beziehungen unter den Generationen und den verschiedenen Bevölkerungsgruppen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Im Zug der Postulatsantwort hat das Amt für Stadtliegenschaften (AfS) den Grundeigentümer angefragt, ob die Liegenschaft an der Allmendstrasse 32 zum Verkauf steht und ob eine Besichtigung möglich ist. Gemäss Rückmeldung des Grundeigentümers wird das Grundstück in den nächsten Tagen an ein einheimisches Architekturbüro überschrieben werden.

Der Gemeinderat begrüsst den Verkauf an ein Thuner Architekturbüro. Er hofft, dass das Gebäude in der nächsten Zeit saniert wird und an diesem Standort dereinst Arbeitsraum entsteht. Die Liegenschaft an der Allmendstrasse 32 lag in der Vergangenheit bereits im Fokus, woraufhin das AfS einen möglichen Erwerb geprüft hat.

Aus nachfolgenden Gründen wurde damals von einem Erwerb abgesehen:

- Das Gebäude wurde nicht besichtigt. Es wurde ein kurzer Augenschein vor Ort vorgenommen und das Gebäude von aussen beurteilt.
 - Das Dach weist zwar keine sichtbaren Schäden auf, die Eindeckung ist jedoch unregelmässig und die Unterkonstruktion zum Teil erkennbar. Dies kann auf Schäden in der Unterkonstruktion hinweisen. Es besteht wahrscheinlich kein Unterdach. Die Dachuntersichten und die Holzverkleidungen sind in einem sehr schlechten Zustand. Die Kamine verfallen. Es braucht ein neues Unterdach und eine neue Dacheindeckung. Allenfalls müsste gar die Dachkonstruktion verstärkt oder erneuert werden
 - Die Süd- und Ostfassade weisen keine grossen Schäden auf, müssen aber an verschiedenen

Stellen ausgebessert werden. Das Holzwerk im Obergeschoss ist in schlechter Verfassung und muss wahrscheinlich neu aufgebaut werden. Die Nord- und Westfassaden bestehen aus Flickwerken, die kaum mehr reparierbar sind. Eine Rückführung in den Originalzustand müsste erfolgen. Viele abbruchreife Anbauten müssten zurückgebaut werden und die ganze Nordfassade aufwändig rekonstruiert werden.

- Das Gebäude besitzt noch alte Fenster. Diese müssten mit denkmalpflegerischen und energetischen Auflagen ersetzt werden.
- Generell massiv verbaute Originalstruktur an der Rückseite und im Erdgeschoss durch Restaurantnutzung. Die Bausubstanz der Massivfassaden Süd und Ost ist wahrscheinlich gut. Insgesamt besteht ein grosser Sanierungsbedarf bei denkmalgerechter Wiederherstellung mit Eingriffen in die Struktur. Letztmals wurde im Jahre 1992 eine Renovation sämtlicher Räume vorgenommen. 2005 wurde die Küche des Restaurants saniert, die Kellertreppe umplatziert und die Abwaschanlage neugestaltet. Ebenfalls im Jahre 2005 wurden die bestehenden Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss für die Veranstaltung von speziellen Anlässen angepasst. Aufgrund der beinahe 30 Jahre zurückliegenden letzten umfassenden Renovation ist auch im Gebäudeinnern von einem schlechten Zustand auszugehen. Es ist von erheblichem aufgestautem Unterhalt auszugehen. Es ist damit zu rechnen, dass eine Vollsanierung in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege nötig ist, um das Gebäude wieder Instand zu stellen. Für eine öffentliche Nutzung bedürfte es noch zusätzlicher Massnahmen in den Bereichen Sicherheit, Brandschutz, Barrierefreiheit, Signaletik, etc.
- Das Grundstück befindet sich zwischen der Allmendstrasse und den Bahngleisen der Schweizerischen Bundesbahnen. Im Zusammenhang mit der geplanten S-Bahnhaltestelle im ESP Thun Nord liegen der Stadt Thun die Interessenlinien der SBB vom 19. März 2020 vor. Gestützt auf diese Interessenlinien der SBB ist dereinst damit zu rechnen, dass ein Teil des Grundstückes entlang der Gleise an die SBB fallen wird. Dafür gilt das Eisenbahnrecht, welches dem Grundeigentümer keine Einsprachemöglichkeit bietet. Eine Verschmälerung des Grundstückes in diesem Bereich verunmöglicht einerseits eine weitergehende Bebauung und stellt den Eigentümer vor das Problem, dass die Ein- und Ausfahrt nicht mehr hinter dem Gebäude und entlang des Regionalgefängnisses erfolgen kann. Es ist zudem mit einer Belastung durch nichtionisierende Strahlung durch den Bahnbetrieb zu rechnen, gegen die sich alte Gebäude nicht abschirmen lässt.
- Eine Nutzung für die Liegenschaft stand nicht fest. Hinsichtlich des Stadtentwicklungskonzeptes STEK 2035 gilt bezüglich der Nutzung festzuhalten, dass das Grundstück als Arbeitsgebiet Industrie/Gewerbe und Militär erfasst ist und gemäss Strategiekarte Arbeiten als solches «bewahrt» werden soll. Ein allfälliger Erwerb der Liegenschaft wäre ins Finanzvermögen erfolgt. Aufgrund des Finanzhaushaltsgesetzes ist es zwingend erforderlich, dass eine Rendite erzielt würde. Der Erwerb war daher finanziell schwierig umzusetzen. Eine allfällige Nutzung war nicht klar, und nebst Erwerbskosten wären noch Investitionskosten (in erheblichem Umfang) zu tragen gewesen.

Da die Prüfung des Anliegens des Postulates mit der vorliegenden Berichterstattung bereits erfolgt ist, kann das Postulat angenommen und gleichzeitig abgeschrieben werden.

Antrag

Annahme und gleichzeitige Abschreibung.



Thun, 16. September 2020

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller