

**Gemeindeabstimmung  
24. November 2013**

Botschaft des Stadtrates  
der Stadt Thun

**Vorlage 1**

**Stadtverfassung; Teilrevision**

Ab Seite 3

**Vorlage 2**

**Erwerb der Schadaugärtnerei**

Ab Seite 11



## Teilrevision der Stadtverfassung

- Teilrevision betreffend Änderung der Zuständigkeit für die Legislaturziele
- Verteilung der Kommissionssitze bei Veränderungen während der Amtsdauer
- Präzisierung betreffend Rechnungsprüfungsorgan
- Anpassungen des gemeindeinternen Beschwerdeverfahrens an das Verwaltungsrechtspflegegesetz

## Das Wichtigste in Kürze

- Seit dem Inkrafttreten der Stadtverfassung am 1. Juli 2002 ist neu der Stadtrat für den **Erlass der Legislaturziele** zuständig, vorher war dies der Gemeinderat. Der Wechsel der Zuständigkeit erfolgte im Rahmen verschiedener Kompetenzverlagerungen in der Stadtverfassung, nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der Einführung von New Public Management (bzw. „mvt“ in der Thuner Sprachregelung). Stadtrat und Gemeinderat möchten diese Änderung wieder rückgängig machen, da die alte Regelung zweckmässiger ist.
- Art. 62 der Stadtverfassung regelt die **Verteilung der Kommissionssitze**. Abs. 2 ist betreffend Veränderung von Sitzen während der Amtsdauer etwas ungenau formuliert und soll deshalb präzisiert werden.
- Art. 73 der Stadtverfassung regelt die **Rechnungsprüfung**. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung empfiehlt eine redaktionelle Präzisierung.
- Art. 74 ff. der Stadtverfassung regeln das gemeindeinterne **Verwaltungs- und Beschwerdeverfahren**. Die Regelung soll grundsätzlich beibehalten werden, jedoch an erfolgte Revisionen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes bzw. des Gemeindegesetzes angepasst werden. Die Revision ist rechtstechnischer Natur.

## Zu den vier Teilvorlagen im Einzelnen

### 1. Zuständigkeit zum Erlass der Legislaturziele

Die Legislaturziele sind eigentlich das Regierungsprogramm des Gemeinderates für die laufende Legislatur. Sie werden aus der Strategie Stadtentwicklung abgeleitet. Sie umschreiben die politischen Schwerpunkte in sämtlichen Aufgabebereichen und setzen sie für eine Legislaturperiode fest. Sie sollen insbesondere darüber Auskunft erteilen, welche politischen Ziele mit welchen Verwaltungsleistungen innert welcher Frist erreicht werden.

Ist der Stadtrat für den Erlass der Legis-

laturziele zuständig, sollte es sich konsequenterweise auch um Ziele in seinem eigenen Zuständigkeitsbereich handeln. Für die laufende Legislatur wurden deshalb auch weniger Ziele beschlossen als früher. Werden die Ziele umfangreicher und auch detaillierter beschrieben, so bewegt sich der Stadtrat unweigerlich bereits im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats. Die Diskussionen um die entsprechende Abgrenzung sind wenig fruchtbar und eher mühsam. Es soll daher wieder zur ursprünglichen Regelung zurückgekehrt werden, d. h. der Gemein-

derat erstellt und genehmigt die Legislaturziele in eigener Kompetenz, der Stadtrat nimmt sie nur noch zur Kenntnis und kann deren Inhalte auch nicht verändern.

Der Einfluss des Stadtrats auf die Legislaturziele erfolgt über die stadträtlichen Instrumente (z.B. Vorstösse). Zudem hat der Gemeinderat über die Umsetzung der Ziele regelmässig zu berichten und

seine Arbeit darf und soll an der Erreichung seiner Ziele gemessen werden.

Zur Anpassung der Zuständigkeit müssen die Artikel 36 und 44 der Stadtverfassung geringfügig angepasst werden. Der Stadtrat hat zudem in eigener Kompetenz das Finanzreglement entsprechend angepasst, damit keine Widersprüche zur nachstehenden Neuregelung in der Stadtverfassung vorliegen.

Bisher	Neu
<p><b>6. Politische Planung</b> <b>Art. 36</b></p> <p>Der Stadtrat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a genehmigt die vom Gemeinderat vorgelegten Legislaturziele sowie Rechnung und Jahresbericht,</li> <li>b nimmt Kenntnis von der Sach- und Aufgabenplanung des Gemeinderates sowie von den Prüfungsberichten seiner ständigen Kommissionen über den Stand der Umsetzung der politischen Planung,</li> <li>c kann den Gemeinderat beauftragen, auf bestimmten Gebieten eine Planung oder eine Bereichspolitik zu entwickeln.</li> </ul>	<p><b>6. Politische Planung</b> <b>Art. 36</b></p> <p>Der Stadtrat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a genehmigt Rechnung und Jahresbericht,</li> <li>b nimmt Kenntnis von der Sach- und Aufgabenplanung und den Legislaturzielen des Gemeinderates,</li> <li>c nimmt Kenntnis von den Prüfungsberichten seiner ständigen Kommissionen über den Stand der Umsetzung der politischen Planung,</li> <li>d kann den Gemeinderat beauftragen, auf bestimmten Gebieten eine Planung oder eine Bereichspolitik zu entwickeln.</li> </ul>
<p><b>3. Aufgaben- und Finanzplanung</b> <b>Art. 44</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Der Gemeinderat erstellt jährlich eine rollende, mittelfristige Aufgaben- und Finanzplanung und gewährleistet eine Gesamtschau der entsprechenden Entwicklungen.</li> <li><sup>2</sup> Er legt sie dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vor.</li> </ul>	<p><b>3. Aufgaben- und Finanzplanung, Legislaturziele</b> <b>Art. 44</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Der Gemeinderat erstellt jährlich eine rollende, mittelfristige Aufgaben- und Finanzplanung und gewährleistet eine Gesamtschau der entsprechenden Entwicklungen. Er beschliesst über die Legislaturziele.</li> <li><sup>2</sup> Er legt sie dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vor.</li> </ul>

## 2. Verteilung der Kommissionssitze bei Veränderung der Fraktionen

Art. 62 regelt die Verteilung der Kommissionssitze auf die Fraktionen. Diese Bestimmung hat sich grundsätzlich bewährt. In der praktischen Anwendung ist Unsicherheit in der Anwendung von Abs. 2, 2. Satz entstanden. Es ist nicht ganz eindeutig, wie dieser Satz ausgelegt werden soll. Die Bestimmung soll deshalb mit einem ähnlichen Wortlaut ersetzt werden, wie ihn Art. 48 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Grossen Rat kennt. Eine Anpassung der Sitzzusammensetzung während der laufenden Legislatur soll vorgenommen werden, wenn eine Fraktion ihren Status verliert

oder sich die Fraktionsstärken verändern, jedoch erst, wenn eine neue Kommission gebildet wird oder Nachwahlen in bestehende Kommissionen erfolgen. Wenn somit ein Kommissionsmitglied von der Fraktion A in die Fraktion B übertritt, hat dies im Moment noch keine Folgen. Wird jedoch nach dem Wechsel z.B. eine neue Spezialkommission zur Vorberaterung eines Reglements gebildet, so wird diese aufgrund der neuen Fraktionsstärke gebildet. Ebenso geschieht dies, wenn nach einem Fraktionswechsel später ein Mitglied einer Kommission ersetzt werden muss.

Bisher	Neu
<p>11. Kommissionen Art. 62</p> <p><sup>1</sup> Die Kommissionssitze werden nach den Ergebnissen der Stadtratswahl auf die Fraktionen verteilt, soweit nicht andere Bestimmungen anwendbar sind.</p> <p><sup>2</sup> Massgebend für die Gesamterneuerung der Kommissionen ist die Fraktionsbildung. Vorbehalten bleiben Änderungen während der Amtsdauer aufgrund neuer oder geänderter Fraktionen.</p> <p><sup>3</sup> Der Stadtrat beschliesst über die Vertretung der nicht fraktionsgebundenen Parteien in Kommissionen mit mehr als 10 Mitgliedern.</p>	<p>11. Kommissionen Art. 62</p> <p><sup>1</sup> Die Kommissionssitze werden nach den Ergebnissen der Stadtratswahl auf die Fraktionen verteilt, soweit nicht andere Bestimmungen anwendbar sind.</p> <p><sup>2</sup> Massgebend für die Gesamterneuerung der Kommissionen ist die Fraktionsbildung. Verliert eine Fraktion während der Dauer der Legislaturperiode ihren Fraktionsstatus oder verändern sich die Fraktionsstärken, wird dies bei der Zuteilung der Sitze neuer Kommissionen oder bei Nachwahlen in Kommissionen berücksichtigt.</p> <p><sup>3</sup> Der Stadtrat beschliesst über die Vertretung der nicht fraktionsgebundenen Parteien in Kommissionen mit mehr als 10 Mitgliedern.</p>

### 3. Präzisierung des Rechnungsprüfungsorgans

Gemäss Auffassung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern handelt es sich bei der bisherigen Bezeichnung des Rechnungsprüfungsorgans der Stadt Thun („externe oder interne Revisionsstelle“) um eine in der Gemeindegesetzgebung nicht gängige

Terminologie. Zwar sei die gesetzlich geforderte Unabhängigkeit gegenüber der Verwaltung jederzeit gewährleistet, um aber zukünftige Unklarheiten zu vermeiden, biete die laufende Teilrevision Gelegenheit zur Anpassung. Dieser Empfehlung wird nun nachgekommen.

Bisher	Neu
<b>11. Rechnungsprüfung Art. 73</b>  Die Rechnungsprüfung ist durch eine externe oder interne Revisionsstelle durchzuführen, welche die Voraussetzungen gemäss kantonalem Recht erfüllt.	<b>11. Rechnungsprüfung Art. 73</b>  Die Rechnungsprüfung ist durch eine externe oder verwaltungsunabhängige interne Revisionsstelle durchzuführen, welche die Voraussetzungen gemäss kantonalem Recht erfüllt.

### 4. Gemeindeinternes Beschwerdeverfahren

Das gemeindeinterne Beschwerdeverfahren besteht seit Jahrzehnten und soll weiterhin Bestand haben. Mit der letzten Revision des Verwaltungsrechtspflegegesetzes und des Gemeindegesetzes sind jedoch in den Art. 74 ff. der Stadtverfassung verschiedene kleinere Widersprüche entstanden, welche nun beseitigt werden. Würde man dies nicht tun, so gälte trotzdem das übergeordnete kantonale Recht. Da nun ohnehin eine Revision der Stadtverfassung erfolgt, sollen bei dieser Gelegenheit auch die entsprechenden Bestimmungen zum Beschwerdeverfahren angepasst werden.

Das gemeindeinterne Beschwerdeverfahren ist einfach und grundsätzlich kostenlos. Damit können Verfügungen der Abteilungsleitenden bzw. der Vorsteher und Vorsteherinnen der Direktionen nochmals intern überprüft und allenfalls Fehler korrigiert werden. Die Hauptanwendungsgebiete sind Verfügungen im Zusammenhang mit Verkehrsregelungen, Gebühren, Bewilligungen im Taxiwesen oder Feuerwehersatzabgaben. In anderen Gebieten wie z.B. der Baupolizei oder der wirtschaftlichen Sozialhilfe geht der Rechtsweg jedoch direkt an den Regierungsrat.

Bisher	Neu
<b>5. Teil Verwaltungs- und Beschwerdeverfahren</b>	<b>5. Teil Internes Verwaltungs- und Beschwerdeverfahren</b>
<b>1. Vorrang der Verfügung Art. 74</b> <ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Öffentlichrechtliche Rechtsverhältnisse sind durch die zuständigen städtischen Organe von Amtes wegen oder auf Gesuch hin mit einer Verfügung zu regeln, es sei denn, das Gesetz sehe ausdrücklich etwas anderes vor oder verweise auf den Klageweg.</li> <li><sup>2</sup> Als Verfügung gilt auch das Verweigern oder Verzögern einer Verfügung.</li> <li><sup>3</sup> Alle Verfügungen sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.</li> </ol>	(unverändert)
<b>2. Verfahrensrechtliche Bestimmungen Art. 75</b> Das Verfahren auf Erlass einer Verfügung sowie das stadtinterne Beschwerdeverfahren richten sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege sowie den nachstehenden Bestimmungen.	(unverändert)
<b>3. Stadtinterne Beschwerde a Grundsatz Art. 76</b> <ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Verfügungen der zuständigen städtischen Organe können mit Beschwerde an den Gemeinderat weitergezogen werden.</li> <li><sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Bestimmungen, welche eine direkte Beschwerdemöglichkeit an eine aussenstehende Instanz oder ein besonderes Verfahren vorsehen.</li> </ol>	<b>3. Stadtinterne Beschwerde a Grundsatz Art. 76</b> <ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> (unverändert)</li> <li><sup>2</sup> Die gemeindeinterne Beschwerde ist ausgeschlossen gegen Verfügungen auf dem Gebiet der behördlichen Einzelfallhilfe an Bedürftige sowie gegen den Einspracheentscheid, wenn das kantonale Recht eine Einsprachemöglichkeit vorschreibt.</li> <li><sup>3</sup> Vorbehalten bleiben ferner kommunale und kantonale Bestimmungen, welche eine direkte Beschwerdemöglichkeit an eine aussenstehende Instanz oder ein besonderes Verfahren vorsehen.</li> </ol>
<b>b Beschwerdebefugnis Art. 77</b> Zur Beschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Verfügung hat sowie jede andere Person, Organisation oder Behörde, die gesetzlich dazu ermächtigt ist.	<b>b Beschwerdebefugnis Art. 77</b> <ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Zur Beschwerde ist befugt, wer               <ol style="list-style-type: none"> <li><i>a</i> vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat,</li> <li><i>b</i> durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und</li> <li><i>c</i> ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung hat.</li> </ol> </li> <li><sup>2</sup> Zur Beschwerde ist ferner jede andere Person, Organisation oder Behörde befugt, die durch Gesetz oder Dekret dazu ermächtigt ist.</li> </ol>

<p>c Frist und Form der Beschwerde <b>Art. 78</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Beschwerden sind innert 30 Tagen seit Eröffnung der Verfügung schriftlich bei der Stadtkanzlei zuhanden des Gemeinderates einzureichen.</li> <li>2 Sie müssen einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen.</li> </ol>	<p>c Frist und Form der Beschwerde <b>Art. 78</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Beschwerden sind innert 30 Tagen seit Eröffnung oder Veröffentlichung der Verfügung schriftlich bei der Stadtkanzlei zuhanden des Gemeinderates einzureichen.</li> <li>2 (unverändert)</li> </ol>
<p>d Beschwerdeinstruktion <b>Art. 79</b></p> <p>Das instruierende Organ stellt dem Gemeinderat Antrag und übt bis zum Entscheid die dem Gemeinderat als Beschwerdeinstanz zustehenden Befugnisse aus.</p>	<p>(unverändert)</p>
<p>e Verfahrenskosten <b>Art. 80</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos.</li> <li>2 Werden durch eine Beschwerde ausserordentliche Kosten verursacht (z.B. durch umfangreiche Beweismassnahmen), können sie den unterlegenen Beschwerdeführenden auferlegt werden.</li> </ol>	<p>e Verfahrenskosten <b>Art. 80</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 (unverändert)</li> <li>2 Ausnahmsweise können einer Beschwerde führenden Partei Kosten auferlegt werden, wenn sich ihre Beschwerde als querulatorisch oder rechtsmissbräuchlich erweist oder durch die Beschwerde ausserordentliche Kosten verursacht werden (z. B. durch umfangreiche Beweismassnahmen).</li> <li>3 Es besteht kein Anspruch auf Parteikostenersatz.</li> </ol>
<p>4. Verwaltungs- und Gemeindebeschwerde <b>Art. 81</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Verfügungen und Beschwerdeentscheide des Gemeinderates können mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungstatthalter oder der Regierungstatthalterin angefochten werden.</li> <li>2 Gegen Wahlen, Abstimmungen, Beschlüsse und Verfügungen der städtischen Organe in Wahl- und Abstimmungssachen sowie gegen weitere Beschlüsse der städtischen Organe, kann, wenn dagegen kein anderes Rechtsmittel möglich ist, Gemeindebeschwerde beim Regierungstatthalter oder der Regierungstatthalterin geführt werden.</li> </ol>	<p>4. Weiterer Beschwerdeweg <b>Art. 81</b></p> <p>Verfügungen und Beschwerdeentscheide des Gemeinderates können mit Beschwerde nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungstatthalter oder der Regierungstatthalterin angefochten werden.</p>
<p>5. Aufsichtsrechtliche Anzeige <b>Art. 82</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Tatsachen, die ein Einschreiten gegen das Verhalten von Angestellten oder anderen Organen erforderlich erscheinen lassen, können dem zuständigen Aufsichtsorgan angezeigt werden.</li> <li>2 Wer anzeigt, hat keine Parteirechte, kann aber verlangen, dass ihm oder ihr Auskunft über die Erledigung der Anzeige gegeben wird.</li> </ol>	<p>(unverändert)</p>



Da es um vier unterschiedliche Regelungsbereiche der Stadtverfassung geht, können Sie dazu je separat abstimmen. Den Zeitpunkt des Inkrafttretens beschliesst der Gemeinderat nach erfolgter kantonaler Genehmigung.

## Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt die Vorlagen wie folgt zur Annahme:

Teilrevision betreffend Zuständigkeit zum Erlass der Legislaturziele:  
mit 34 zu 1 Stimmen

Teilrevision betreffend Verteilung der Kommissionssitze bei Veränderung der Fraktionen: mit 35 zu 0 Stimmen

Teilrevision betreffend Präzisierung des Rechnungsprüfungsorgans:  
mit 35 zu 0 Stimmen

Teilrevision betreffend gemeindeinternes Beschwerdeverfahren:  
mit 35 zu 0 Stimmen

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung empfohlen zu folgendem

### **Gemeindebeschluss:**

Die Stimmberechtigten von Thun, gestützt auf Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe a der Stadtverfassung sowie nach Kenntnissnahme von der Botschaft des Stadtrates vom 19. September 2013, beschliessen:

1. Die Teilrevision der Stadtverfassung betreffend Zuständigkeit zum Erlass der Legislaturziele wird genehmigt.
2. Die Teilrevision der Stadtverfassung betreffend Verteilung der Kommissionssitze bei Veränderung der Fraktionen wird genehmigt.
3. Die Teilrevision der Stadtverfassung betreffend Präzisierung des Rechnungsprüfungsorgans wird genehmigt.
4. Die Teilrevision der Stadtverfassung betreffend gemeindeinternes Beschwerdeverfahren wird genehmigt.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 19. September 2013

Für den Stadtrat der Stadt Thun

Der Stadtratspräsident  
Peter Aegerter

Der Stadtratssekretär  
Remo Berlinger



## Bodenpolitik: Erwerb der Schadaugärtnerei

Genehmigung der beiden Kaufverträge vom 2. Juli 2013 mit dem Kanton Bern bzw. mit der Espace Real Estate AG

### Das Wichtigste in Kürze

- Die ehemalige Schadaugärtnerei gegenüber dem Schadaupark und der Kirche Scherzligen gehört dem Kanton Bern. Dieser beabsichtigte während Jahren, die Parzelle an einen privaten Investor zu verkaufen und mit Wohnungen zu überbauen. Ein fertiges Bauprojekt liegt vor.
- Gegen die geplante Überbauung gab und gibt es Widerstand aus der Bevölkerung. Gegen das Baugesuch wurden 49 Einsprachen eingereicht, später folgte eine Petition „Stopp der unsensiblen Überbauung Schadaugärtnerei Thun“ mit über 5'000 Unterschriften. Befürchtet wird eine starke Beeinträchtigung des Ortsbildes in einem denkmalpflegerisch und kulturhistorisch wertvollen, intakten Erholungsgebiet.
- Aufgrund einer politischen Neubeurteilung hat der Gemeinderat seine frühere Haltung, das Überbauungsprojekt zu unterstützen, geändert. Mit dem Ziel, die Schadaugärtnerei zu erwerben und die umstrittene Überbauung zu verhindern, nahm er Verhandlungen mit dem Kanton und dem privaten Investor auf. Diese zeigten sich gesprächsbereit.
- Am 2. Juli 2013 unterzeichneten die drei Parteien die erforderlichen Verträge, damit die Stadt Thun die Schadaugärtnerei kaufen kann. Diese beinhalten, dass die Stadt Thun dem Kanton die Schadaugärtnerei für 6.0 Mio. Franken und dem Investor das Projekt für 3.4 Mio. Franken abkauft.
- Diesen Verträgen hat der Stadtrat am 19. September 2013 mit 27 zu 5 Stimmen zugestimmt (bei 3 Enthaltungen).

### Weshalb soll die Stadt Thun die Schadaugärtnerei kaufen?

Der Gemeinderat und der Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten der Stadt Thun, die Schadaugärtnerei aus den folgenden Gründen zu kaufen:

- **Einzigartiges Ensemble von nationaler Bedeutung:** Die Schadaugärtnerei ist Teil einer einzigartigen Anlage, bestehend aus dem Schloss Schadau, dem Schadaupark, dem Thun-Panorama und der Scherzligkirche. Es gibt in der

Schweiz kein anderes, auch nur annähernd so bedeutendes Ensemble aus dem 19. Jahrhundert mit allen für den eigenständigen Betrieb einer Schlossanlage notwendigen Nebenbauten. Deshalb ist es auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Denkmalpflegerischen Aspekten kommt in diesem Raum eine hohe Bedeutung zu.

- **Wichtiger Erholungsraum und beliebte Grünfläche:** Die Schadau ist bei der Bevölkerung ausserordentlich beliebt. Die Stadt Thun will sorgsam mit diesem Gebiet umgehen. Attraktives Wohnen ist in der Stadt Thun auch an anderen Standorten möglich. Der Standort der Schadaugärtnerei hingegen ist mit seinen vielfältigen Möglichkeiten für öffentliche Nutzungen einzigartig.
- **Im Interesse zukünftiger Generationen:** Die Stadt Thun will nachhaltig entscheiden und handeln. Sie will insbesondere auch die Interessen zukünftiger Generationen wahren.
- **Teil einer sich entwickelnden Kultur- und Bildungsmeile:** Mit dem Uferweg, der Scherzligkirche, dem Schloss, dem 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 lässt dafür Spielräume offen.
- **Chance für Deblockierung und Neuanfang nutzen:** Es besteht grosser Widerstand gegen die geplante Überbauung. Die Lage in der Schadaugärtnerei wäre damit wegen hängigen Beschwerdeverfahren auf unbestimmte Zeit blockiert. Ein Kauf durch die Stadt Thun wäre ein Neuanfang.
- **Stadt Thun erhält Handlungsspielraum für Entwicklung:** Der Erwerb der Schadaugärtnerei ist für die Stadt Thun eine grosse Chance. Damit erhält die Stadt Thun in diesem Gebiet Handlungsspielraum.
- **Angemessener und guter Kaufpreis:** Die Stadt Thun kann die Liegenschaft vom Kanton Bern für 6.0 Mio. Franken kaufen. Zusätzlich kauft die Stadt Thun der Espace Real Estate AG ihr Projekt für 3.4 Mio. Franken ab. Der Gesamtpreis von 9.4 Mio. Franken ist mit Blick auf die Lage des Areal angemessen.
- **Verzicht auf Überbauung:** Die Stadt Thun kauft der Espace Real Estate AG zwar ihr Projekt ab. Der Gemeinderat hat aber nicht die Absicht, dieses Projekt je zu realisieren. Es sollen insbesondere keine der geplanten Neubauten erstellt werden. Allenfalls wird das Projekt für die Sanierung der Altbauten herangezogen. Der Gemeinderat hat auch nicht die Absicht, das sistierte Beschwerdeverfahren fortzusetzen. Denkbar ist allenfalls, dass dereinst einzelne Teilbereiche der Parzelle (z.B. gegenüber der Hotelfachschule und entlang der Karl-Koch-Strasse) abparzelliert und veräussert werden.
- **Thuner Stimmberechtigte legen die Stossrichtung fest:** Mit dem Erwerb der Schadaugärtnerei können die Stimmberechtigten einen Richtungsentscheid fällen. Am 24. November 2013 können sie selber entscheiden, welche Entwicklung sie in der Schadaugärtnerei wünschen.
- **Zeit gewinnen für eine gute Lösung:** Wenn die Parzelle erst einmal gesichert ist, hat die Stadt Thun Zeit, in Ruhe zu überlegen, wie diese Parzelle entwickelt werden soll. Um alle Optionen offen zu halten, soll die Schadaugärtnerei als Anlage in Liegenschaften des Finanzvermögens erworben werden.

## Ausgangslage

Die Schadaugärtnerei ist Teil einer einzigartigen Anlage, bestehend aus dem Schloss Schadau, dem Schadaupark, dem Thun-Panorama und der Scherzligkirche. Das ganze Ensemble ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Die Schadau mit ihren grosszügigen Grünflächen hat in der Thuner Bevölkerung als Naherholungsraum einen hohen Stellenwert.

Eigentümer der Schadaugärtnerei ist der Kanton Bern. Er will diese aber verkaufen. Deshalb hat er mit der Espace Real Estate AG einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Die Espace Real Estate AG will das Areal überbauen. Im Juli 2009 hat sie deshalb ein Baugesuch für die Überbauung Schadaugärtnerei eingereicht. Die Überbauung umfasst insgesamt 78 Wohneinheiten sowie 4 Büros/Ateliers. Geplant sind sieben neue Mehrfamilienhäuser, eine Sanierung der Altliegenschaften, eine Einstellhalle, eine öffentliche Parkanlage sowie 45 öffentliche Parkplätze.

Gegen dieses Vorhaben ist Widerstand erwachsen:

Gegen das Baugesuch wurden total 49 Einsprachen, 42 Rechtsverwahrungen und 16 Lastenausgleichsbegehren erhoben. Die Einsprecher rügten vor allem, dass eine Wohnüberbauung nicht den planerischen Grundlagen entspreche. Auf den Erlass einer Überbauungsordnung hätte deshalb nicht verzichtet werden dürfen. Das Projekt verletze Grundsätze des Ortsbild- sowie des Denkmalschutzes. Zudem befürchten mehrere Einsprecher eine zusätzliche Gefährdung durch verändertes Grundwasser und durch Hochwasser. Am 27. Februar 2012 hat der Regierungsrat von Thun die Baubewilligung erteilt. Sieben Beschwerde-

führer haben daraufhin bei der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion Beschwerde erhoben. Das Beschwerdeverfahren ist gegenwärtig sistiert.

Gegen die Überbauung besteht auch in der Bevölkerung Widerstand. Eine Interessengruppe Schadaugärtnerei hat beim Regierungsrat eine Petition „Stopp der unsensiblen Überbauung Schadaugärtnerei Thun“ eingereicht. Dafür sind über 5'000 Unterschriften gesammelt worden (Herkunft der Unterschriften gemäss Angaben der Petitionäre: Stadt Thun: 45.40%; Region Thun und Kanton Bern: 42.92%; übrige Schweiz: 10.00%; Ausland: 1.68%).

Der Gemeinderat hat sich vor 2012 immer für die Realisierung einer Überbauung auf dem Areal der früheren Schadaugärtnerei ausgesprochen. Dieses 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 nachvollziehbar und begründbar sind. Gestützt auf eine politische Neubeurteilung nahm der Gemeinderat aber Anfang 2012 einen Strategiewechsel vor. Er hat sich diese Neupositionierung nicht leicht gemacht. Grundsätzlich will der Gemeinderat an der bisherigen Strategie der Stärkung des gehobenen Wohnungsbaus festhalten. Attraktives Wohnen ist aber in der Stadt Thun auch an anderen Standorten möglich. Der Standort der Schadaugärtnerei hingegen ist mit seinen vielfältigen Möglichkeiten für öffentliche Nutzungen einzigartig.



Projekt der Espace Real Estate AG: Situationsplan

## Auftrag des Stadtrates

Am 23. August 2012 überwies der Stadtrat mit 35 zu 3 Stimmen ein Postulat und damit einen Prüfungsauftrag, in dem der Gemeinderat aufgefordert wurde, möglichst rasch mit dem Eigentümer und/oder den Investoren der geplanten Überbauung

Verhandlungen über einen möglichen Kauf der Schadaugärtnerei aufzunehmen. Sollte ein vernünftiger Kaufpreis ausgehandelt werden können, sei das Bauland ins Portfeuille der Stadt zu überführen.

## Verhandlungen mit dem Kanton Bern und mit der Espace Real Estate AG

Bereits einige Wochen vorher, am 6. Juli 2012, hatte der Gemeinderat mit dem Kanton Bern und der Espace Real Estate AG Kontakt aufgenommen, um deren Bereitschaft zu Kaufverhandlungen abzuklären. Beide waren zu Verhandlungen bereit. Der Kanton wies allerdings darauf hin, dass er vertraglich gebunden sei und dass ein Verkauf an die Stadt Thun nur möglich sei, wenn die Espace Real Estate AG auf ihr Kaufrecht verzichte. Dazu müssten sich die Stadt Thun und die Espace Real Estate AG separat einigen (insbesondere

über die Entschädigung der aufgelaufenen Planungskosten). Die Verhandlungen wurden in einem konstruktiven Klima geführt. Es wurde angestrebt, eine Lösung zu finden, die für alle drei Partner Vorteile bringt (sog. „win-win-win-Lösung“). Bei den Verhandlungen spielten nicht nur finanzielle Überlegungen eine Rolle. Auch denkmalpflegerische, raumplanerische und politische Überlegungen waren in diesem sensiblen und historisch bedeutsamen Gebiet zu berücksichtigen.

## Inhalt der beiden Kaufverträge vom 2. Juli 2013

Am 2. Juli 2013 unterzeichnete die Stadt Thun zwei Verträge – einen mit dem Kanton und einen mit dem privaten Investor:

### *Kaufvertrag mit dem Kanton Bern*

Der Kanton Bern verkauft der Stadt Thun die Schadaugärtnerei zu Alleineigentum. Der Kaufpreis beträgt 6.0 Mio. Franken. Der vereinbarte Kaufpreis basiert auf einer Ausnützungsziffer von 0.4 für das gesamte Kaufobjekt. Sollte die Stadt Thun auf dieser Parzelle eine höhere Ausnützung realisieren, schuldet sie dem Kanton Bern eine Gewinnbeteiligung von 880 Franken pro Quadratmeter realisierter zusätzlicher Bruttogeschossfläche. Dieses Gewinnbeteiligungsrecht ist auf 30 Jahre befristet.

Die bestehenden Miet- und Pachtverträge gehen von Gesetzes wegen auf die Stadt Thun über.

### *Kaufvertrag mit der Espace Real Estate AG*

Die Espace Real Estate AG verkauft der Stadt Thun ihr Projekt für die Überbauung der Schadaugärtnerei. Der Kaufpreis beträgt 3.4 Mio Franken. Die Stadt Thun erhält sämtliche Urheberrechte am Kaufgegenstand (insbesondere die Rechte auf Abänderung, ganze oder teilweise Realisierung oder Veräusserung). Die Espace Real Estate AG verzichtet auf das ihr vom Kanton Bern eingeräumte Kaufrecht an der Schadaugärtnerei.

## Beurteilung des Kaufpreises

Die Stadt Thun kauft für 9.4 Mio. Franken eine Baulandparzelle mit einer Fläche von 17'047 m<sup>2</sup> und einer möglichen Ausnützung von 0.7, die bestehenden Gebäude sowie ein Bauprojekt, das zumindest für die Sanierung der bestehenden Gebäude verwendet werden kann. Dieser Kaufpreis kann als angemessen bezeichnet werden. Die Stadt Thun hat damit die Gelegenheit, die Schadaugärtnerei zu günstigen Bedingungen zu erwerben. Durch die Möglichkeit einer Teilveräusserung von einzelnen Parzellenteilen lässt sich die finanzielle Belastung in einem späteren Zeitpunkt allenfalls noch senken. Die Bereitstellung

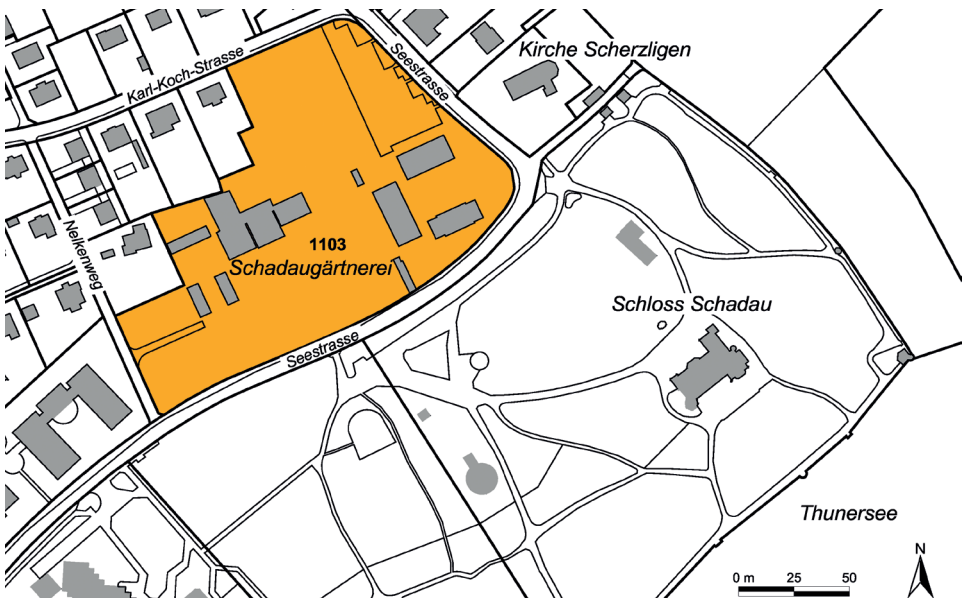
des Kaufpreises führt zu Folgekosten (insbesondere Kapitalzinsen). Die Höhe dieser Folgekosten ist vom Zinsniveau abhängig, welches gegenwärtig historisch tief ist (Hinweis: Bei der letzten Kapitalaufnahme konnte die Stadt Thun ein Darlehen zu einem Zinssatz von 1.39 % aufnehmen.). Bei einem rechnerischen Zinssatz von 5 Prozent ist mit jährlichen Folgekosten von rund 250'000 Franken zu rechnen. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung aus vorhandenen und zu beschaffenden Mitteln. Im Aufgaben- und Finanzplan 2014 bis 2017 ist die Ausgabe vorgesehen.

## Zukünftige Nutzungsmöglichkeiten der Schadaugärtnerei

Die zukünftige Nutzung der Schadaugärtnerei ist gegenwärtig noch offen. Der Erwerb der Schadaugärtnerei bietet der Stadt Thun aber in einem sensiblen Bereich verschiedene Entwicklungsperspektiven. Diese müssen nach der definitiven Genehmigung der Kaufverträge durch die Stimmberechtigten aber noch entwickelt werden. In den bestehenden Gebäuden der Schadaugärtnerei sind verschiedene Nutzungen denkbar (z.B. Wohnungen, Büro, Werkstatt, Atelier, Museum). Konkrete Überlegungen sind allerdings noch nicht gemacht worden. Die Altbauten könnten gut genutzt werden. Das Gewinnbeteiligungsrecht des Kantons lässt ebenfalls noch gewisse Entwicklungsmöglichkeiten offen. So könnten sogar einzelne Neubauten erstellt werden, ohne

dass die Ausnützungsziffer von 0.4 ausgeschöpft werden müsste.

Im Vordergrund stehen öffentliche Nutzungen. Wenn die Stadt Thun die Schadaugärtnerei übernimmt, schafft sie sich in diesem Gebiet zusätzlichen Handlungsspielraum und kann die öffentlichen Interessen angemessen wahren: die Bedeutung als Erholungsraum und Grünfläche für die Bevölkerung, die Interessen zukünftiger Generationen, die Entwicklung einer Kultur- oder Bildungsmeile, eine umfassende Beurteilung des Areals im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Die Schadau als Ensemble mit Scherzligkirche, Schloss, Park und Thun-Panorama ist wichtig für Thun. Der Gemeinderat möchte das Gebiet als Ganzes entwickeln.



*Um diese Parzelle geht es: Die Stadt Thun will die Liegenschaft Thun 2 (Strättligen) / 1103 (17'047 m<sup>2</sup>) und das von einem privaten Investor ausgearbeitete Bauprojekt für insgesamt 9.4 Mio. Franken kaufen.*



## Zuständigkeit der Stimmberechtigten

Gemäss Artikel 39 Buchstabe f der Stadtverfassung beschliesst der Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über Rechtsgeschäfte betreffend das Eigentum an Grundstücken des Finanzvermögens, wenn der massgebende Wert 5 Mio. Franken, nicht aber 10 Mio. Franken übersteigt. Bei einem Kaufpreis von 9.4 Mio. Franken wäre damit an sich der Stadtrat zuständig (mit fakultativem Referendum). Da es sich beim Gewinnbeteiligungsrecht des Kantons aber für die Stadt Thun um eine Eventualverpflichtung handelt, muss diese zum tatsächlichen Kaufpreis hinzugerechnet werden. Bei einer Ausnützung von 0.7 würde der Kanton Bern von der Stadt

Thun eine Gewinnbeteiligung von rund 4.5 Mio. Franken erhalten. Gemäss Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe e der Stadtverfassung beschliessen die Stimmberechtigten über Rechtsgeschäfte über Eigentum an Grundstücken des Finanzvermögens, wenn der massgebende Wert 10 Mio. Franken übersteigt, an der Urne (obligatorisches Referendum). Da der Kaufpreis bei einer Hinzurechnung der Gewinnbeteiligung höher ist als 10 Mio. Franken, muss der Kauf der Schadaugärtnerei deshalb den Stimmberechtigten vorgelegt werden. Es ist jedoch aus heutiger Sicht eher unwahrscheinlich, dass das Gewinnbeteiligungsrecht jemals zur Anwendung kommen wird.

## Gesamtbeurteilung

Der Erwerb der Schadaugärtnerei ist für die Stadt Thun eine grosse Chance. Damit erhält die Stadt Thun in diesem Gebiet Handlungsspielraum. Der Gesamt-Kaufpreis in der Höhe von 9.4 Mio. Franken ist ein guter und angemessener Kaufpreis, der die Interessen aller drei beteiligten Partner (Kanton Bern, Espace Real Estate AG, Stadt Thun) in fairer Weise berücksichtigt. Die Stadt Thun hat bereits früher mehrmals versucht, die Schadaugärtnerei zu kaufen. Nun bietet sich

die Chance, diese Parzelle zu einem vernünftigen Preis zu erwerben. Dabei handelt es sich wohl um die letzte Gelegenheit, dies zu tun. Wenn der Kauf nicht zustande kommt, wird die Espace Real Estate AG das sistierte Beschwerdeverfahren fortsetzen, um die geplante Überbauung zu realisieren. Die Stimmberechtigten der Stadt Thun können in der Volksabstimmung vom 24. November 2013 entscheiden, ob sie das Überbauungsvorhaben stoppen wollen.

## Argumente der Stadtratsminderheit

Die Stadtratsminderheit hat in der Stadtratsdebatte die folgenden Argumente aufgeführt, die gegen einen Kauf der Schadaugärtnerei sprechen:

- Das Bauvorhaben, das mit dem Kauf verhindert werden soll, sei das Ergebnis eines langjährigen Planungsverfahrens. Die Stadt habe dieses Bauvorhaben während mehreren Jahren unterstützt. Mit dem nun vollzogenen Richtungswechsel werde die Planungs- und Rechtssicherheit verletzt. Die Verlässlichkeit der Stadt für Investoren werde durch ein solches Vorgehen in Frage gestellt.
- Die zukünftige Nutzung der Schadaugärtnerei sei gegenwärtig noch völlig offen. Man wisse deshalb nicht, was man eigentlich kaufe.
- Da die zukünftige Nutzung noch nicht bekannt sei, lasse sich auch nicht beurteilen, ob der Gesamt-Kaufpreis von 9.4 Mio. Franken angemessen sei. Dies hänge von der zukünftigen Nutzung ab.
- Der Kaufpreis von 3.4 Mio. Franken, den die Stadt der Espace Real Estate AG für das Projekt bezahlen müsse, erscheine hoch. Die Stadt bezahle zudem für ein Projekt, das sie gar nicht ausführen wolle.
- Der Kauf der Schadaugärtnerei führe zu einem Anstieg der Verschuldung.
- Mit dem Verzicht auf die Überbauung werde verhindert, dass private Investoren in der Stadt Thun ein Bauvolumen von 25 bis 30 Mio. Franken auslösen. Die Stadt Thun verzichte zudem auf den Zuzug guter Steuerzahlerinnen und -zahler und auf beträchtliche neue Steuereinnahmen.

## Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt mit 27 zu 5 Stimmen Annahme der Vorlage (bei 3 Enthaltungen).

Gestützt auf diese Ausführungen wird Annahme empfohlen zu folgendem

### **Gemeindebeschluss:**

Die Stimmberechtigten von Thun, gestützt auf Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe e der Stadtverfassung sowie nach Kenntnisnahme von der Botschaft des Stadtrates vom 19. September 2013, beschliessen:

1. Erwerb der Liegenschaft Thun 2 (Strättligen) / 1103, Schadaugärtnerei, zum Preis von 9'430'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 503/2110.112.0 (Bestandesrechnungskonto Nr. 1023.30.01), als Anlage des Finanzvermögens.
2. Genehmigung der beiden Kaufverträge vom 2. Juli 2013 mit dem Kanton Bern bzw. mit der Espace Real Estate AG über den Erwerb der Schadaugärtnerei.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 19. September 2013

Für den Stadtrat der Stadt Thun

Der Stadtratspräsident  
Peter Aegerter

Der Stadtratssekretär  
Remo Berlinger

## Abstimmen wie, wann, wo?

### Briefliche Stimmabgabe

#### Nur mit dem amtlichen Fenster-Antwortkuvert, Ausweiskarte unterschrieben!

- Per Post: frankiert, rechtzeitig aufgeben
  - Abgabe bei Einwohnerdienste, Thunerhof, Hofstettenstrasse 14, Thun:  
Mo – Fr 8.00 – 11.45 Uhr, 13.30 – 17.00 Uhr oder in deren Briefkasten
  - Abgabe bei der Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6, Thun:  
Di und Do 10.00 – 20.00 Uhr, Mi und Fr 10.00 – 18.00 Uhr, Sa 10.00 – 12.00 Uhr
- Am Sonntag keine briefliche Stimmabgabe.

### Stimmabgabe am Abstimmungssonntag (an der Urne)

#### Nur persönlich, ohne Kuvert

<b>Innenstadt</b> ☒ Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6	Sa u. So 10.00 – 12.00 Uhr
<hr/>	
<b>Allmendingen</b> ☒ Schulhaus, im Dorf 11	So 10.00 – 12.00 Uhr
<b>Dürrenast</b> ☒ Aula Primarschule, Schulstrasse 37 A	
<b>Goldiwil</b> ☒ Schulhaus, Wilerweg 6	
<b>Lerchenfeld</b> ☒ Schulhaus, Langestrasse 47	
<b>Neufeld</b> ☒ Schulhaus, Talackerstrasse 64	
<b>Schönau</b> , altes Schulhaus, Pestalozzistrasse 68	
<b>Schoren</b> ☒ Schulhaus, Schorenstrasse 77	