Immobilien sind in Thun heiss begehrt – Stadt soll mit 50 Millionen mitbieten können

Kredit kommt an die Urne Attraktive Immobilien gehen in Thun schnell weg – oft zu schnell für die Stadt. Sie will für rasche Käufe 50 Millionen Franken zur Verfügung haben. Der Stadtrat sagt Ja; das letzte Wort hat das Volk.

Michael Gurtner

Die Stadt Thun aus der Vogelperspektive – im Vordergrund das Lachenareal. Immobilien sind gesucht – auch die Stadt möchte bei attraktiven Liegenschaften mitbieten können. Foto: Christoph Gerber

Wer in Thun Land oder eine Immobilie kaufen will, braucht in der Regel: Geduld und Geld. Denn meistens dauert die Suche lange – und ist sie erfolgreich, wird es teuer. Denn die Leerstandsziffer, die den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand misst, gehört mit 0,05 landesweit zu den tiefsten. Oder anders ausgedrückt: Die Nachfrage ist hoch, das Angebot begrenzt.

Das bestätigt Immobilienexpertin Andrea Strasser Wyler: «Der Immobilienmarkt in der Stadt Thun ist angespannt», sagt die Geschäftsführerin und Inhaberin von Casa Immobilien Thun. «Viele würden ihre Wohnsituation gerne verändern oder nach Thun ziehen, können dies aufgrund des beschränkten Angebots jedoch nicht.» Wer hier eine passende Wohnung oder ein Haus finde, könne sich glücklich schätzen.

Gerade für Familien seien die hohen Preise für Wohneigentum kaum tragbar. «Deshalb weichen zahlreiche Kaufinteressierte in die Agglomerationsgemeinden aus.» Doch wenn ein Einfamilienhaus oder eine attraktive Eigentumswohnung auf dem Stadtgebiet auf den Markt gelange, sei die Nachfrage deutlich grösser als bei vergleichbaren Objekten in den umliegenden Orten.

Nach Andrea Strasser Wylers Erfahrung kommt es nicht selten vor, dass bei einem Einfamilienhaus zwischen 50 und 70 Besichtigungsparteien anwesend sind. Und: «In der Regel sind Liegenschaften in der Stadt Thun lediglich rund vier bis acht Wochen auf dem Markt, bis eine Käuferschaft gefunden ist.» Zudem sei die Wahrscheinlichkeit eines erfolgreichen Verkaufs sehr hoch, «während dies in anderen Gemeinden nicht immer selbstverständlich ist».

Kredit über 50 Millionen soll Stadt flexibler machen

Immobilien und Bauland stossen immer wieder auch bei der Stadt auf Interesse. So kann sie strategisch wichtige Grundstücke etwa für zusätzlichen Wohnraum, zur Stärkung der Wirtschaft oder für Bildungs- und Freizeitangebote erwerben. Der Gemeinderat will nun sicherstellen, dass die Stadt gegenüber Privaten keinen Nachteil hat und bei einer interessanten Liegenschaft rasch reagieren kann.

Bislang muss sie die vorgegebenen politischen Entscheidungsprozesse einhalten – selber beschliessen kann die Stadtregierung nur bis zu einem maximalen Kaufpreis von 2,5 Millionen Franken. In vielen Fällen müssten der Stadtrat beziehungsweise die Stimmberechtigten entscheiden. Prozesse, die Zeit brauchen – und diese fehlt bei Immobilienkäufen oftmals, wie die Angaben von Andrea Strasser Wyler bestätigen.

Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Lösung ist ein Rahmenkredit von 50 Millionen Franken mit einer Laufzeit von zehn Jahren. Auf dieses Geld soll zurückgegriffen werden, wenn ein Kauf auf dem ordentlichen Weg nicht möglich ist – sei es aufgrund der Fristen oder aus Diskretionsgründen. Vergleichbare Instrumente kennen etwa die Stadt Bern oder die Gemeinde Köniz.

Wo Thun nicht mitbieten konnte

Die jüngsten Landkäufe durch die Stadt liegen noch nicht lange zurück: Im September 2024 bewilligte das Stimmvolk den Erwerb von 6500 m2 für 6 Millionen Franken an der Mittleren Strasse für den Bau eines neuen Rettungsstützpunkts – das angrenzende Bauland sicherte sich die Stadt zudem als strategische Reserve für die Wirtschaftsförderung.

Bei beiden Geschäften wäre der Rahmenkredit jedoch nicht angewandt worden, erklärt Thuns Bauvorsteher Reto Schertenleib (SVP): «Die Besitzer wollten explizit an die Stadt verkaufen. Es bestand deshalb weder Marktkonkurrenz noch zeitlicher Druck.» Es gibt aber auch Beispiele aus der jüngeren Vergangenheit, bei denen die Stadt aufgrund der kurzen Fristen nicht rechtzeitig aktiv werden konnte.

Schertenleib nennt die Versteigerung eines Gewerbegrundstücks am Moosweg 19 im Gwatt 2021 oder im letzten Jahr das mögliche Vorkaufsrecht bei einem Baurecht an der Bierigutstrasse 18. «In beiden Fällen liessen die zeitlichen Vorgaben keine rechtzeitige Behandlung und Beschlussfassung durch die zuständigen Organe zu.»

Stadtrat stellt sich hinter den Rahmenkredit

Am Donnerstagabend diskutiert der Stadtrat über den Rahmenkredit. Und ist sich nicht einig. Adrian Christen (SP) zeigt sich erfreut: «Wir fordern seit Jahren eine aktivere Bodenpolitik der Stadt.» Sandro Badertscher (parteilos) stellt hingegen die Grundsatzfrage: «Wie viel Boden wollen wir verstaatlichen?»

Die Begründung für den Kredit sei nachvollziehbar, findet Iris Lauper (Grüne) – «auch wenn wir als Stadtrat unsere Kernkompetenz ein Stück weit aus der Hand geben». Diesen Punkt hebt Mark van Wijk (FDP/Demokratische Allianz) hervor: «Die demokratische Kontrolle von Parlament und Stimmbevölkerung wird reduziert.» Gemeinderat Schertenleib entgegnet: «Über die Geschäfte, um die es hier geht, kann der Stadtrat gar nie befinden» – weil sie eben ohne zusätzliche Flexibilität schlicht nicht zustande kämen.

Letztlich bewilligt das Parlament den 50-Millionen-Kredit mit 25 zu 9 Stimmen bei 3 Enthaltungen. Nach dem Ja des Stadtrats liegt der finale Entscheid beim Stimmvolk: Der Urnengang findet am 27. September statt. Bei einem erneuten Ja erhält die Stadt auf dem Immobilienmarkt also während zehn Jahren mehr Handlungsspielraum – danach ist ein neuer Kredit möglich, über den je nach Höhe wieder an der Urne abgestimmt würde.

Seit 2016 gab Thun 31 Millionen aus

Doch wie viel Geld hat die Stadt in der jüngeren Vergangenheit überhaupt für Immobilien ausgegeben? «In den letzten zehn Jahren waren es 22 Kaufgeschäfte für zusammengerechnet gut 31 Millionen Franken», sagt Bauvorsteher Reto Schertenleib. Enthalten seien darin ausschliesslich «klassische Käufe» und damit keine Strassen- oder Infrastrukturprojekte, bei denen auch Flächen gehandelt wurden. Insgesamt befinden sich heute im Thuner Liegenschaftsportfolio rund 1200 Objekte.

Konkrete Absichten seitens der Stadt, weitere Immobilien zu kaufen, gibt es im Moment laut Schertenleib nicht. «Aber das Instrument des Rahmenkredits soll es der Stadt in Zukunft erlauben, sich bietende Chancen rasch ergreifen zu können.» Die Verhandlungsposition im umkämpften Markt sei damit stärker.

Neue Flutlichtanlage ist bereit für Champions-League-Spiel gegen Zagreb

Thuner Fussballstadion Am Montag nimmt der FC Thun seine neue LED-Beleuchtung für 630'000 Franken in Betrieb. Sie erfüllt die höchsten Uefa-Standards – theoretisch sogar für einen Champions-League-Halbfinal.

Die Zeit drängt: Am 21. Juli spielt der FC Thun das Hinspiel im Rahmen der zweiten Qualifikationsrunde zur Champions League gegen den kroatischen Meister Dynamo Zagreb. Bis dahin muss die Flutlichtanlage im Visana-Stadion zwingend auf Vordermann gebracht werden. Der Grund: Die Beleuchtung entspricht nicht mehr den Richtlinien der Verbände.

«Die Anforderungen der Swiss Football League und der Uefa konnten nicht mehr erfüllt werden», sagt Urs Neuenschwander. Er ist Verwaltungsrat der FC Thun AG und zuständig für die Infrastruktur. Aber nicht nur die technischen Vorgaben waren ein Problem, auch der Betrieb wurde zusehends komplizierter. «Immer wieder mussten einzelne Scheinwerfer von Hand eingeschaltet werden», sagt Neuenschwander.

Eine schnelle und günstige Aufwertung war nicht möglich. «Die Beleuchtung ist 15 Jahre alt. Ersatzscheinwerfer sind nicht mehr erhältlich.» Der FC Thun musste deshalb ein Baugesuch für die neue Anlage einreichen. Hätte es Einsprachen gegeben, wäre das Spiel gegen Zagreb im Thuner Stadion auf der Kippe gestanden, da die Uefa auf die Vorgaben beharrt. So weit der Konjunktiv.

> «Die Anforderungen der Swiss Football League und der Uefa konnten nicht mehr erfüllt werden.»
>
> **Urs Neuenschwander**
> Verwaltungsrat der FC Thun AG und zuständig für die Infrastruktur

Heimspiel gegen Dynamo Zagreb gesichert

«Gegen das erwähnte Bauvorhaben gingen bei uns keine Einsprachen oder anderweitigen Eingaben ein», sagt der Thuner Bauinspektor Reto Pfister. Da auch die erforderlichen Amts- und Fachberichte termingerecht vorlagen, konnte er dem Vorhaben jüngst grünes Licht geben.

Der FC Thun respektive die Genossenschaft Arena Thun und die Visana als Stadioneigentümerin haben angesichts des Termindrucks keine Zeit verloren. Die neue LED-Beleuchtung wird bereits am kommenden Montag in Betrieb genommen. Die Anlage wird dann auch ausgemessen und zertifiziert.

Neues Flutlicht kostet 630'000 Franken

Die neue Beleuchtung erfüllt die höchsten Standards des europäischen Fussballverbandes Uefa. So könnte selbst ein allfälliger Champions-League-Halbfinal im Thuner Fussballstadion ausgetragen werden. Vielleicht etwas verwegen, aber träumen ist ja nicht verboten.

Nebenbei rechnen die Verantwortlichen dank der modernen Steuerung mit einer Stromeinsparung zwischen 20 und 30 Prozent. Das Spielfeld kann laut Neuenschwander künftig «homogen beleuchtet werden, auch beim Trainingsbetrieb». Die moderne Beleuchtungsanlage schlägt mit rund 630'000 Franken zu Buche. Die Kosten werden von der Genossenschaft Arena Thun übernommen.

Roger Probst