

Schlossberg 8  
3600 Thun

Tel. 033 225 70 00  
info@ref-kirche-thun.ch  
www.ref-kirche-thun.ch

## **Botschaft des Kleinen Kirchenrats vom 25.05.2023 an den Grossen Kirchenrat vom 12.06.2023 betreffend Traktandum**

### **Postulat Peter Kratzer vom 11.04.2023 "Bauprojekt Bürglenstrasse 13a / Schönaustrasse 26 und 26a"**

#### **1. Ausgangslage**

Peter Kratzer, Mitglied Grosser Kirchenrat, hat ein Postulat am 11.04.2023 eingereicht mit folgendem Wortlaut:

#### **Antrag:**

*Das Projekt geht von einem Totalabbruch der bestehenden Bausubstanz aus. Daraus entstanden ist ein Projekt, bei welchem der Jahreszins für eine 3-Zimmerwohnung weit über dem durchschnittlichen Jahreszins zu stehen kommt.*

*Der Kleine Kirchenrat wird deshalb ersucht zu prüfen ob*

- mit ökonomischen Massnahmen, wie Aufstockungen, An-, Um- und Ausbauten unter größtmöglicher Erhaltung der bestehenden Bausubstanz eine kostengünstigere Lösung erzielt werden kann.*
- die geplanten Wohnungen einem sozialverträglichen Bauen entsprechen.*

#### **Begründung;**

*Die Neubaukosten für drei 3½ Zimmerwohnungen und drei 4½ Zimmerwohnungen betragen gemäss Baueingabe 3,6 Millionen Franken. Dazu kommen rund 900'000 Franken für den Verkehrswert des Grundstückes in der Grösse von 1'135 Quadratmeter (angenommener Preis: 800 Franken pro Quadratmeter), was Anlagekosten von 4,5 Millionen Franken ergibt. Gemäss Recherchen im Internet beträgt in der Region Thun die durchschnittliche Miete für eine 3½ Zimmerwohnung 1'600 Franken im Monat (= 19'200 Franken im Jahr), eine 4½ Zimmerwohnung 1'900 Franken im Monat (= 22'800 Franken im Jahr).*

*Die Anlagekosten von 4,5 Millionen Franken geteilt durch 6 Wohnungen ergeben im Durchschnitt 750 000 Franken (zwischen 650 000 und 850 000 je nach Grösse der Wohnung).*

*Für eine 10 bis 15 Jahre laufende Festhypothek beträgt der Zins aktuell zwischen rund 2,4 und 2,6 % (Tendenz steigend). Gemäss gängigen Bankregeln sollte die*

*Bruttorendite bei der Vermietung mindestens 4,0 % - besser 5,0 % - betragen.*

*Nimmt man für die 3-Zimmerwohnung 650'000 Franken Anlagekosten an, ergibt sich ein Jahreszins von 26'000 bis 32'500 Franken, der weit über dem durchschnittlichen Zins von 19'200 Franken pro Jahr liegt. Nimmt man für die 4-Zimmerwohnung 850'000 Franken Anlagekosten an, ergibt sich ein Jahreszins von 34'000 bis 42'5000 Franken, der ebenfalls weit über dem durchschnittlichen Zins von 22'800 Franken liegt.*

*Zahlreiche Fachleute und auch der Berufsverband «sia» der Schweizer Ingenieure und Architekten kämpft aus ökologischen Gründen - Beachtung der «grauen Energie» gegen die «Abbruchorgie» in den Schweizer Städten. Auch namhafte Architekten unserer Region realisierten An-, - Um- und Neubauten mit - im Vergleich mit einem Neubau - zum Teil deutlich reduzierten Baukosten.*

## **2. Rechtliche Grundlagen**

- Organisationsreglement der Ref. Gesamtkirchgemeinde vom 26.11.2012
- Art. 13 lit. d des Geschäftsreglements des Grossen Kirchenrats vom 26.01.2015
- Anhang «Parlamentarische Vorstösse» zum Geschäftsreglement des Grossen Kirchenrats

## **3. Stellungnahme des Kleinen Kirchenrats**

### **3.1. Ökonomische Massnahmen und sozialverträgliches Bauen**

Es wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten bzw. Alternativen zum Totalabbruch der beiden Häuser diskutiert:

Die Bausubstanz der beiden Gebäude ist schlecht. Die Struktur mit der vorhandenen räumlichen Einteilung der Zimmer und der Treppenhäuser ist nicht geeignet, um Wohnungen, welche den heutigen Anforderungen und Vorschriften entsprechen, zu sanieren (Brandschutz, Bauphysik, Erdbebensicherheit uam). Eine Aufstockung auf dem bestehenden Rohbau ist nicht vertretbar. An- und Umbauten an der bestehenden Bausubstanz müssten den heutigen Anforderungen und Vorgaben entsprechen. Dies würde bei den zwei Gebäuden unweigerlich zu höheren Kosten führen.

Die Frage der Ökologie muss differenziert betrachtet werden. Beton, Backsteine und Isolationsstoffe sind nicht à priori unökologisch. Die Gesamtenergiebilanz von Neubauten muss zudem in Thun den kantonalen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten. Aufstockungen, Anbauten und neubauartige Umbauten sind davon ausgenommen, weil die Anforderung in der Praxis kaum umgesetzt werden kann.

Die Anbindung an das Fernwärmenetz ist beabsichtigt. Zudem ist aufgrund der kantonalen Energiegesetzgebung eine Photovoltaik-Anlage für diesen Neubau Pflicht.

### **3.2 Finanzielle Berechnungen und Mietkosten**

Die vom Postulanten angenommenen Berechnungen stimmen nur teilweise. Die Baukosten belaufen sich, wie von ihm beschrieben, auf CHF 3.6 Mio. Bei einer Vollkostenrechnung muss das Land in die Berechnungen einbezogen werden; die Annahmen des Postulanten können als Schätzung so angenommen werden. Damit liegen die Liegenschaftskosten für die Berechnung des Mietzinses bei CHF 4.5 Mio.

Gemäss den einschlägigen Publikationen<sup>1</sup> beträgt der durchschnittliche Mietpreis

---

<sup>1</sup> Wüest und Partner für die Region Thun

(50% Quantil) in der Gemeinde Thun pro m<sup>2</sup> und Jahr CHF 215. Die 3½ Zimmer Wohnungen weisen eine Gösse von durchschnittlich 95 m<sup>2</sup> auf, die 4½ Zimmer Wohnungen eine von 115m<sup>2</sup>. Mit den Durchschnittskosten berechnet kostet eine 3½ Zimmer Wohnung ca. CHF 1'700 pro Monat, eine 4½ Wohnung ca. CHF 2'060 pro Monat.

Wenn wir mit einer Bruttorendite (inkl. Landanteil) von 3.9 Prozent rechnen, die heute als gut bis sehr gut gilt, wird eine 3½ Zimmer Wohnung CHF 2'209, eine 4½ Zimmer Wohnung CHF 2'674 kosten. Mit einem solchen Preis für neue, moderne und nach neuesten Standards gebaute Wohnungen bewegen wir uns in einem mittleren bis oberen Segment. Sollte eine Rendite mit 3 Prozent angenommen werden, würden die Wohnungen CHF 1'700 resp. CHF 2'060 kosten; diese Mietzinse entsprechen genau dem Durchschnitt.

Der Kleine Kirchenrat erachtet die Kosten für den Neubau wie auch die prognostizierten Mietzinse für die Wohnungen als angemessen. Er ist überzeugt, dass diese Wohnungen in einem ruhigen Quartier, relativ nahe bei der Innenstadt gelegen und verkehrsmässig sehr gut erschlossen, eine gute Nachfrage finden werden.

Da die Prüfung der Anliegen des Postulanten mit der vorliegenden Berichterstattung erfolgt, kann das Postulat angenommen und gleichzeitig abgeschrieben werden.

#### **4. Antrag**

Der Kleine Kirchenrat beantragt dem Grossen Kirchenrat das Postulat „Bauprojekt Bürglenstrasse 13a / Schönaustrasse 26 und 26a “ als erheblich zu erklären und gleichzeitig abzuschreiben.

Thun, 25. Mai 2023

Reformierte Gesamtkirchgemeinde Thun

#### **Kleiner Kirchenrat**

Der Präsident:



Andreas Lüscher

Der Verwalter:



Rolf Christen