



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 22. Oktober 2025
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2025.BVD.2501
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Thun, Mittlere Strasse 52, Berufsbildungszentrum IDM, Nähwerk, Anmiete mit Mieterausbau, Verpflichtungskredit

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Zusätzlicher Flächenbedarf	3
3.3	Standortevaluation	4
3.4	Mietobjekt, Mittlere Strasse 52, Thun	5
3.5	Mietzins und Marktüblichkeit	6
3.6	Mietdauer	6
3.7	Mieterausbau	6
3.8	Nutzerspezifische Ausstattung (zu Lasten BKD)	6
3.9	Alternativen und Folgen eines Verzichts	6
4.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	7
4.1	Wiederkehrende Ausgaben für Mietzins und Nebenkosten	7
4.2	Einmalige Ausgaben für Mieterausbau und Ausstattung	7
4.3	Für die Ausgabenkompetenz massgebende Ausgaben	8
4.4	Finanzierung	8
5.	Termine	8
6.	Antrag	9

1. Zusammenfassung

Das kantonale Berufsbildungszentrum IDM in Thun bietet Aus- und Weiterbildungen in den Bereichen Industrie-Gewerbe, Dienstleistung und Modegestaltung (IDM) an. Seit rund 40 Jahren werden dabei im Bereich Modegestaltung am Nähwerk IDM Bekleidungsgestalter/innen mit eidgenössischem Fähigkeitszeugnis EFZ und Bekleidungsnäher/innen mit eidgenössischem Berufsattest ausgebildet.

Derzeit ist das Nähwerk in Thun in einer Anmiete auf dem Gelände der RUAG, an der Allmendstrasse 90, verortet. Es herrschen enge Platzverhältnisse, so dass die Arbeitsplatzsicherheit nicht restlos sichergestellt werden kann. Die Vermieterin will nun den Mietvertrag nicht längerfristig verlängern, weshalb für das Nähwerk ein neuer Standort gefunden werden muss.

In kantonalen Liegenschaften können die notwendigen Flächen kurzfristig nicht zur Verfügung gestellt werden. Deshalb sollen Flächen an der Mittleren Strasse 52 in Thun angemietet werden. Diese befinden sich an zentraler Lage, in guter Erreichbarkeit sowohl vom Hauptgebäude der IDM als auch vom Hauptbahnhof Thun.

Mit den wiederkehrenden Ausgaben von jährlich CHF 359 386 soll die Anmiete (Mietzins inkl. Nebenkosten) finanziert werden. Die Ausgabenbewilligung wird entsprechend der fixen Laufzeit des Mietvertrags für 9 Jahre und 7 Monate beantragt, vom 1. November 2026 bis zum Ende des entsprechenden Schuljahrs am 31. Juli 2036.

Der Mieterausbau wird durch den Kanton projektiert und realisiert. Hierfür werden einmalige Ausgaben von CHF 3 972 500 beantragt (Gesamtkosten von CHF 4 367 500 abzüglich der bereits bewilligten Projektierungskosten und eine Reservationsgebühr von CHF 395 000). In den einmaligen Ausgaben enthalten sind auch Kosten für Betriebseinrichtungen von CHF 560 000 (zulasten BKD).

Für den Fall, dass der Grosse Rat dem Geschäft nicht zustimmt, wird eine Vergütung des Eigentümers für von diesem bereits erbrachte Planungsleistungen von CHF 100 000 fällig.

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

2. Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz vom 13. Dezember 2002 über die Berufsbildung (BBG; SR 412.10), Art. 1, 12, 22
- Gesetz vom 14. Juni 2005 über die Berufsbildung, die Weiterbildung und die Berufsberatung (BerG; BSG 435.11), Art. 9, 38 und 51
- Verordnung über die Berufsbildung, die Weiterbildung und die Berufsberatung (BerV; BSG 435.111), Art. 13
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion, (OrV BVD; BSG 152.221.191), Art. 14
- Finanzhaushaltsgesetz vom 15. Juni 2022 (FHG; BSG 620.0), Art. 21 ff.
- Finanzhaushaltsverordnung vom 16. November 2022 (FHvV; BSG 621.1), Art. 21 ff.

3. Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Das Nähwerk Thun ist eine Bildungseinrichtung, die auf textile Berufe spezialisiert ist. Es ist Teil der kantonalen Berufsfachschule IDM (Industrie-Gewerbe, Dienstleistung und Modegestaltung) in Thun

und bietet seit fast 40 Jahren Aus- und Weiterbildungen im Bereich Bekleidungsgestaltung an. Angeboten werden Lehrstellen als Bekleidungsgestalter/in EFZ und Bekleidungsneider/in EBA. Die rechtliche Grundlage für die Ausbildung bilden die Bildungsverordnung sowie der Bildungsplan des Staatssekretariats für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI). Das Nähwerk IDM ist als Lehrwerkstätte organisiert, die praktische Ausbildung findet direkt in den Ateliers des Nähwerks statt.

Neben der Ausbildung führt das Nähwerk auch eigene Produktionen durch und arbeitet mit externen Kunden zusammen. Dies ermöglicht es den Lernenden, ab dem zweiten Lehrjahr das traditionelle Handwerk und die rationelle Serienfertigung direkt in der Praxis kennenzulernen. Sie bewegen sich damit bereits während der Ausbildung an der Schnittstelle von Kreativität und Wirtschaft. Die Textilbranche befindet sich in einem kontinuierlichen technischen Wandel. Um in diesem dynamischen Umfeld sicher agieren zu können, ist es wichtig, das handwerkliche Können kontinuierlich zu erlernen und zu vertiefen.

Derzeit ist der Schulbetrieb auf dem Gelände der RUAG an der Allmendstrasse 90 in Thun verortet. Der Mietvertrag läuft unbefristet, mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr. Die RUAG will das Areal mittelfristig entwickeln und ist deshalb nicht bereit, den laufenden Mietvertrag mit einer festen Laufzeit zu verlängern. Vor dem Hintergrund der drohenden Kündigung und weil es nicht möglich wäre, innert der Kündigungsfrist eine neue Lösung für das Nähwerk zu planen und realisieren, soll der Lehrbetrieb an einen neuen Standort umgesiedelt werden, bevor die Kündigung tatsächlich ausgesprochen ist.

Mit der Anmietfläche an der Mittleren Strasse 52 in Thun wurde ein neuer Standort gefunden, der sowohl die zentralen Anforderungen der Lage- und Betriebsqualität sowie die bauliche Realisierbarkeit, die erforderliche Vertragsdauer und die Ansprüche hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit optimal erfüllt.

3.2 Zusätzlicher Flächenbedarf

Der Raumbedarf des Nähwerks, der sich aus dem sehr spezialisierten Ausbildungsangebot der Lehrwerkstätte ergibt, lässt sich nur bedingt mit den Raumtypen der «Schulraumstrategie 2030» in Einklang bringen. Die erforderlichen Raumtypen mussten daher 2024 im Rahmen einer separat erarbeiteten strategischen Raumbedarfsplanung für das Nähwerk neu definiert werden. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass gemäss der strategischen Raumbedarfsplanung Nähwerk BBZ IDM vom 15. Juli 2024 sowie der Leistungsvereinbarung mit dem MBA für das Nähwerk weder ein Wachstum noch ein Einbruch der Lernendenzahlen erwartet wird. In den letzten Jahren besuchten pro Jahr im Schnitt jeweils zwischen 65 und 70 Lernende das Nähwerk. Unabhängig von demografischen Entwicklungen wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Lernenden auch künftig weiterhin konstant bei maximal 75 bleiben wird. Diese Konstanz von Lernenden bedeutet auch eine gleichbleibende Anzahl von Mitarbeitenden, die im Betrieb tätig sind.

Aktuell belegt das Nähwerk rund 960 m² Hauptnutzfläche HNF, was zu engen Platzverhältnissen führt. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die aktuelle Fläche für die Arbeitsanforderungen des Nähwerks nicht mehr ausreicht. Die Überbelegung der Räume beeinträchtigt die Qualität des Unterrichts und gefährdet die Arbeitsplatzsicherheit. Schon vor Jahren, beim Wechsel des Nähwerks von Spiez nach Thun in das heutige Gebäude der RUAG, war die in Thun zur Verfügung stehende Fläche für den Betrieb deutlich zu klein. Der Nutzer hatte damals dieser Lösung im Sinne eines Kompromisses zugestimmt, weil das Gebäude als Übergangslösung definiert wurde. Für einen geordneten Schulbetrieb beansprucht das Nähwerk eine Fläche von rund 1 600 m² HNF.

Der zunehmende Einsatz neuer technischer Geräte für die Erreichung der Ausbildungsziele, die gestiegenen Erfordernisse zur Aufbewahrung relevanter Arbeitsmaterialien sowie die Notwendigkeit ei-

nes konzentrierten, ungestörten, sicheren und gesundheitsschonenden Arbeitens in einem zeitgemässen Lehrbetrieb gelten als Voraussetzung für die zu erreichende Ausbildungsqualität. Dies bedingt genügend Flächen und eine räumliche Erweiterung.

Eine grössere Fläche erleichtert nicht nur die Arbeitsorganisation, auch die ergonomischen Bedingungen werden dadurch deutlich verbessert. Dies wirkt sich positiv auf die Gesundheit, Motivation und Produktivität der Lernenden und Mitarbeitenden (Ausbildnerinnen) aus und unterstützt eine langfristig nachhaltige und effiziente Lern- und Arbeitsweise. Die Qualität der Grundausbildung für die Modeberufe kann so gewährleistet werden. Darüber hinaus ermöglicht mehr Raum auch eine bessere Zusammenarbeit unter den Lernenden und Ausbildnerinnen, insbesondere bei projektbezogenen komplexen Arbeiten, die in den aktuellen Lehrplänen und Bildungsverordnungen der Berufsfelder gefordert werden.

3.3 Standortevaluation

Die Standortsuche basiert auf dem 2024 erarbeiteten räumlichen Nutzungs- und Betriebskonzept des Nähwerks. Der gestützt auf dieses Konzept ausgewiesene Flächenbedarf beträgt 1573 m² Hauptnutzfläche (HNF), wobei diverse Räume wie die separaten Garderoben für Lernende und Ausbildnerinnen sowie die Bügelzone nicht eingerechnet sind. Zudem ist die Fläche für die zusätzlichen WC-Anlagen, die aufgrund der Schulnutzung eingebaut werden müssen, nicht berücksichtigt.

Geprüft wurden drei verschiedene Standorte: Die Verortung auf dem kantonseigenen Areal Gymnasium Seefeld Thun sowie jeweils eine Anmietfläche an der Gewerbstrasse 15 und an der Mittleren Strasse 52 in Thun.

Eine Verortung auf dem Areal Seefeld ist aus betrieblichen sowie aus wirtschaftlichen und immobilien-spezifischen Überlegungen nicht zielführend. Der Baubestand im Areal Seefeld ist denkmalpflegerisch geschützt und befindet sich mitten in einem Wohnquartier. Der Anlieferverkehr und die spezifischen Anforderungen an den Ausbau inkl. Kühlung und Barrierefreiheit werden als kritisch bewertet. Weiter weisen die Bauten auf dem Areal Seefeld nach dem Auszug des Gymnasiums erheblichen Instandsetzungsbedarf auf. Der Bezug des Areals durch das Nähwerk wäre somit nicht bereits 2027 möglich. Das Areal Seefeld soll deshalb nach dessen Instandsetzung weiterhin der Sekundarstufe II (Berufs- und Mittelschulen) zur Verfügung gestellt werden, die im Raum Thun einen zunehmenden Raumbedarf aufweisen. Namentlich ist vorgesehen, im Seefeld andere Bereiche des Berufsbildungszentrums IDM unterzubringen und die Anmieten an der Hofstettenstrasse 33 und der Bernstrasse 1 in Thun zu auflösen.

Die ebenfalls geprüfte Anmietfläche an der Gewerbstrasse 15 in Thun weist aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof Thun bezüglich Lage- und Betriebsqualität eine hohe Qualität auf. Die Liegenschaft wurde jedoch im Jahr 2025 instandgesetzt und weist deshalb entsprechend hohe Erwartung des Eigentümers hinsichtlich des Mietzinses auf. Die Miete für eine kleinere Fläche an der Gewerbstrasse 15 fiel deshalb massiv höher aus als die Miete für die Flächen an der Mittleren Strasse 52. Aus wirtschaftlichen Überlegungen wurde die Anmiete an der Gewerbstrasse 15 in Thun daher verworfen. Weitere Flächen in der benötigten Grösse sind an zentraler Lage in Thun aktuell nicht vorhanden.

3.4 Mietobjekt, Mittlere Strasse 52, Thun

Die Liegenschaft an der Mittleren Strasse 52 in Thun liegt ca. 800 m westlich vom Thuner Stadtzentrum, das in 10 bis 15 Minuten zu Fuss erreicht werden kann. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mittels zweier Busstationen in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft gewährleistet. Der Hauptbahnhof Thun ist ca. 1 km vom Standort entfernt und kann mit dem Bus in rund 5 Minuten erreicht werden.

Das Gebäude befindet sich in der Zone für Arbeiten (A) und grenzt an die Wohnzone W3. In unmittelbarer Nähe befinden sich gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie ein Restaurant und eine Bäckerei. Gemäss Bauinspektorat der Stadt Thun wird die Ausbildungsstätte Nähwerk in dieser Situation als zonenkonform beurteilt.

Das Gebäude kann über die Einstellhalle barrierefrei befahren werden. Dem Treppenhaus ist ein Personenlift angegliedert, womit das Gebäude hindernisfrei erschlossen ist. Auf der Mietfläche ist bereits ein IV-WC vorhanden. Weiter erfüllt das Gebäude die Anforderungen hinsichtlich der Absturzsicherung und verfügt mit vier vertikalen Fluchtwegen über ein konformes Brandschutzkonzept.

Der Raumbedarf des Nähwerks von 1 573 m² HNF kann auf den verfügbaren Flächen im 1. OG und in Teilen des 2. OG auf einer Mietfläche von insgesamt 2 151 m² Gesamtfläche, einschliesslich der benötigten Neben- und Erschliessungsflächen, ideal verortet werden. Dem Betrieb werden damit die benötigten Ateliers, Lager-, Maschinen- und Zuschnittsräumlichkeiten sowie weitere im Raumprogramm des räumlichen Nutzungs- und Betriebskonzepts nicht näher definierte Flächen (separate Garderoben für Lernende und Ausbilderinnen, Bügelzone und zusätzliche WC-Anlagen) bereitgestellt. Zusätzlich können die benötigten Büro-, Gruppen- und Aufenthaltsflächen in ausreichendem Umfang verortet werden. Für den Pausenaufenthalt stehen Aussenfläche und eine Dachterrasse gemeinsam mit Drittmietern zur Verfügung. Zusätzliche Veloabstellflächen werden angemietet.



Abb. 1: Aussenansicht des Standorts an der Mittleren Strasse 52 in Thun

3.5 Mietzins und Marktüblichkeit

Ab dem 1. November 2026 fallen für die 2151 m² Schulfläche jährliche Nettomietkosten von CHF 124/m² an, für die 259 m² Lagerfläche CHF 95/m², insgesamt netto CHF 297 983. Hinzukommen Nebenkosten von CHF 16/m² (Akonto) sowie 8.1% MWST, somit total CHF 359 386.

Der Basismietzins beträgt CHF 114/m². Zwecks zehnjähriger Amortisation der Projektkosten wird der Mietzins auf CHF 124/m² erhöht. Dies aufgrund der Übernahme des Projektierungskosten von CHF 200'000 durch die Vermieterschaft. Der Mietvertrag wurde unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ unterzeichnet.

Nach der hedonischen Bewertung von Fahrländer Partner liegt die Marktmiete netto eines Mietobjekts an diesem Standort und in diesem Ausbaustand bei CHF 180/m² pro Jahr. Der Nettomietzins von rund CHF 114/m² liegt damit erheblich unter dem aktuellen Marktwert.

3.6 Mietdauer

Die Flächen werden am 1. November 2026 übernommen und anschliessend ausgebaut. Die feste Mietdauer von 9 Jahren und 7 Monaten dauert vom 1. November 2026 bis zum 31. Juli 2036. Anschliessend bestehen zwei echte Optionen zur Verlängerung des Mietverhältnisses um je 5 Jahre.

3.7 Mieterausbau

Die Mietfläche an der Mittleren Strasse 52 in Thun befindet sich aktuell im Teilrohausbau. Der Mieterausbau beinhaltet folgende Arbeiten: Vollständige Raumstruktur inkl. Elektro- und UKV-Installationen, Beleuchtungsanlage, Kühlung für betriebliche Abwärme, zusätzliche Toilettenanlagen sowie schallschutztechnische Deckenelemente. Die natürliche Beleuchtung und Belüftung werden mit zusätzlichen Fenstern erweitert.

3.8 Nutzerspezifische Ausstattung (zu Lasten BKD)

Die vorhandenen Möbel und Geräte werden soweit möglich weiterverwendet.

Zu Lasten der BKD fallen Kosten für die nutzerspezifische Ausstattung und den Umzug im Umfang von CHF 560 000 an (Möblierung und Geräte: CHF 250 000, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge: CHF 70 000, Hardware: CHF 60 000, Umzug: CHF 180 000). Die Kosten sind in der Finanzplanung der BKD enthalten.

3.9 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Sollte der Grosse Rat dem vorliegenden Kreditantrag nicht zustimmen, besteht die Gefahr, dass das Nähwerk nicht rechtzeitig neu verortet werden kann. Alternative Flächen in der benötigten Grösse sind aktuell in zentraler Lage in Thun nicht zu finden. Die Sicherstellung des Betriebes der Lernwerkstätte wäre damit gefährdet.

4. Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Wiederkehrende Ausgaben für Mietzins und Nebenkosten

Preisstand: Der Nettomietzins beträgt CHF 297 982.30 pro Jahr. Anpassung an den Landindex der Konsumentenpreise (LIK, Stand März 2024 107.1 Punkte [Basis 2020 =100 Punkte]): kann jährlich höchstens einmal dem letztbekannten Stand des LIK angepasst werden.

Mietkosten pro Jahr	CHF	359 386
bestehend aus		
– Nettomietzins	CHF	297 983
– Nebenkosten	CHF	34 474
– Mehrwertsteuer 8.1 %	CHF	26 929
Zu bewilligende wiederkehrende Ausgaben	CHF	359 386

Es handelt sich um wiederkehrende, neue Ausgaben im Sinne von Art. 28 und 30 Abs. 1 FHG.

Mit dem vorliegenden Kreditbeschluss werden zusätzlich zu den teuerungsbedingten Mehrkosten gemäss Art. 29 FHav auch die mietrechtlich zulässigen und einseitigen Anpassungen der Mietzinse und Nebenkosten durch den Vermieter während laufender Ausgabenbewilligung mitbewilligt. Der Kanton akzeptiert mit der Unterzeichnung des Mietvertrages die heute allgemein üblichen Anpassungsklauseln.

4.2 Einmalige Ausgaben für Mieterausbau und Ausstattung

Preisstand April 2025, Hochbaupreisindex Espace Mittelland: 143.5 Punkte (Basis Oktober 1998 = 100 Punkte)

Gesamtkosten	CHF	4 367 500
bestehend aus		
– Mieterausbau	CHF	3 122 500
– Reservationsgebühr (inkl. MwSt.)	CHF	335 000
– Rückstellungen	CHF	350 000
– Betriebseinrichtungen (zulasten BKD)	CHF	560 000
Massgebende Kreditsumme gemäss Art. 34 FHav	CHF	4 367 500
./ von der BVD am 12. August 2025 bewilligte Projektierungskosten und Reservationsgebühr	– CHF	395 000
Zu bewilligende einmalige Ausgaben	CHF	3 972 500

Bei den Kosten für den Mieterausbau ist ein Zuschlag für die fehlende Planungstiefe von 25 % eingerechnet.

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben im Sinne von Art. 27 und 30 Abs. 1 FHG.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 29 FHav).

Die Mieterausbauten sind rückbaupflichtig. In den Gesamtkosten sind daher Rückstellungen in der Höhe von CHF 350 000 enthalten.

Für den Fall, dass der Grosse Rat dem Geschäft nicht zustimmt, wird eine Vergütung des Eigentümers für von diesem bereits erbrachte Planungsleistungen von CHF 100 000 fällig (Ausgabenbewilligung BVD vom 12. August 2025).

4.3 Für die Ausgabenkompetenz massgebende Ausgaben

wiederkehrende Ausgaben	CHF	359 386
einmalige Ausgaben	CHF	3 972 500

Gemäss Art. 26 Abs. 3 FHav sind die einmaligen Ausgaben massgebend für die Bestimmung des ausgabenkompetenten Organs. Sie unterliegen der fakultativen Volksabstimmung.

4.4 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 32 FHG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlusssentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird.

4.4.1 Art der Investitionsausgabe

Total Investitionsausgaben	Davon wertvermehrend	Davon werterhaltend	Reserve in %
3 472 500	3 472 500	0	0

4.4.2 Bezug zur gesamtkantonalen Investitionsplanung

(Jahrestranchen ohne Reserven. Allfällige Beiträge Dritter bereits abgezogen)

In Mio. CHF	Total	2025	2026	2027	2028	2029	Folgejahre
Nettoinvestitionen aktuell	3.47			3.47			
In der GKIP 2025 eingestellt							

Die Nettoinvestitionen der BVD sind in der Position «Investitionsvorhaben/Instandsetzungen zwischen CHF 0–5 Mio. Gesamtkosten enthalten.

4.4.3 Abschreibungsaufwand

Anlageklasse	Betrag in CHF	Nutzungsdauer	Jährliche Abschreibung
Einbauten in Fremdmietobjekte	3 472 500	10	347 250

4.4.4 Personelle Auswirkungen und weitere Folgekosten

Da ein bisheriger Standort ersetzt wird, entstehen keine zusätzlichen Folgekosten. Die bereits aufgelaufenen Kosten für den Betrieb des Standorts werden weitergeführt.

5. Termine

Mietbeginn	1. November 2026
Mieterausbau	1. November 2026–31. Juli 2027
Bezugstermin	1. August 2027

6. Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilagen

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen für die Kommission

- Mietvertrag