

# BETRIEBS- UND ORGANISATIONSKONZEPT ZWISCHENNUTZUNG SCHADAUGÄRTNEREI

Thun, September 2019



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **Impressum**

Betriebs- und Organisationskonzept Zwischennutzung Schadaugärtnerei, 2019

Stadt Thun  
Stadtmarketing und Kommunikation

Kontakt  
Tel. 033 225 82 10

[peter.jost@thun.ch](mailto:peter.jost@thun.ch)

# Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b> .....	4
<b>2. Zwischennutzung</b> .....	4
<b>3. Ziele der Zwischennutzung</b> .....	5
<b>4. Organisation</b> .....	5
4.1 Projektgruppe Schadaugärtnerei .....	5
4.2 Projektleiter/in Marketing und Kommunikation Schadaugärtnerei .....	6
4.3 Nutzerinnen und Nutzer .....	6
4.4 Externe Unterstützung .....	6
<b>5. Finanzierung</b> .....	6
<b>6. Phasen der Zwischennutzung</b> .....	7
6.1 Phase 1: Ausschreibung (ab KW 44/2019): .....	7
6.2 Phase 2: initialer Betrieb (ab KW 10/2020) .....	7
6.3 Phase 3: etablierter Betrieb (ab KW 36/2020) .....	7
<b>7. Nutzungsregeln</b> .....	8
<b>8. Ende der Zwischennutzung</b> .....	8

## **1. Ausgangslage**

Der durchgeführte Studienauftrag zur Schadaugärtnerei (Planteam S AG und Orlando Eberle) hat die besondere Bedeutung der Schadaugärtnerei bestätigt und das grosse Potenzial des Areals für die Stadt Thun aufgezeigt (siehe Schlussbericht vom 12.12.2017).

Das Areal der Schadaugärtnerei ist geprägt von seiner Nutzungsgeschichte als produzierender Gartenbetrieb und Wirtschaftshof und bildet einen Gegenpol zum repräsentativen Schadau-Park, der bewusst als dauerhaft schöne Umgebung gestaltet wurde. Diese Besonderheit des Ortes, der Charme des Areals und der Bestand an historischen Gebäuden und Strukturen gilt es zu erhalten und bei der zukünftigen Entwicklung fortzuschreiben. Entsprechend soll die Entwicklung des Areals unter Betrachtung des Gesamtkontextes Ensemble Schadau erfolgen.

## **2. Zwischennutzung**

Zwischennutzungen sind befristete, flexible Nutzungen von freistehenden Räumlichkeiten oder brachgefallenen Flächen, die mit geringen Investitionen ermöglicht werden können (Übergangsnutzungen). Die baulichen Anlagen werden häufig nicht rein ökonomisch genutzt, sondern funktionieren nach dem Motto: Günstiger Raum gegen befristete Nutzung. Idealerweise dauert eine klassische Zwischennutzung nicht länger als zwei bis drei Jahre. Zwischennutzungen aktivieren kreative Ideen, fördern junge und flexible Unternehmen und bieten Platz für kulturelle Angebote.

Neben Gründen der Nachhaltigkeit (Wirtschaft / Gesellschaft / Umwelt) ergeben sich zahlreiche Vorteile für Stadt und Quartier: Vorbeugen gegen Vandalismus, Besetzung und Littering, Überbrückung von Entwicklungsphasen, Inspiration und Experimentierfeld für zukünftige Nutzungen, Wegbereitung für dauerhafte Umnutzungen, temporäre Befriedigung und Abfederung lokaler Bedürfnisse und Defizite (in Kultur, Bildung, Jugend, Gemeinwesenarbeit etc.), Räume und Flächen für Experimente und Innovation, Beleben des Quartiers, Förderung von Begegnung und lebendigen Nachbarschaften.

Bereits vor dem Kauf der Schadaugärtnerei durch die Stadt Thun im Jahr 2014 waren die Gebäude teilweise vermietet, u.a. im Wirtschaftshof. Ein Teil der Freifläche / Gewächshäuser wurde nach dem Kauf durch die Stadt Thun dem Verein «ärdele» zur Zwischennutzung als Stadtgarten überlassen. Orangerie und Freiflächen wurden ausserdem für private oder öffentliche Anlässe teilweise vermietet.

Anstelle dieser meist kurzen Vermietungen soll eine kuratierte Nutzung mit hohem Öffentlichkeitsgrad treten. Die Schadaugärtnerei soll zu einem lebendigen, öffentlichen Ort werden und Aneignungsmöglichkeiten bieten. Mit dem hohen Öffentlichkeitsgrad und der vielfältigen Nutzung kann das Areal einen wertvollen Beitrag zum öffentlichen, kulturellen und gemeinschaftlichen Leben von Thun beitragen.

Schon heute ist das Areal der Schadaugärtnerei ein Ort, der begangen, erlebt und entdeckt werden kann, allerdings ist die Zugänglichkeit eingeschränkt (meist abgeschlossene Tore). Dies soll sich ändern. Der öffentliche Charakter der Schadaugärtnerei soll schrittweise gestärkt werden.

Aussenräume und Erdgeschossnutzungen auf dem Areal sind dementsprechend zu gestalten. Die Feinjustierung der öffentlichen Zugänglichkeiten erfolgt auch mit Hilfe der Nutzungen vor Ort.

Die historischen Strukturen der Gärtnerei bieten das Grundgerüst für die Weiterentwicklung des Areals bzw. des Freiraums. Es besteht ein reizvoller Kontrast zwischen den Bereichen mit kleinteiliger Strukturierung und mit einer baulichen Dichte (Gewächshäuser, Haupt- und Nebengebäude) und der Weite des offenen Feldes (zentraler Bereich vor der Orangerie) und der Beete. Dieses Spannungsfeld wird als charakteristisch für das Areal und erhaltenswert beurteilt.

Die Entwicklung soll sowohl am historischen Bestand und seiner ursprünglichen Nutzung, als auch an der aktuellen (Zwischen-)Nutzung anknüpfen. Ein zentrales Merkmal des skizzierten Entwicklungsansatzes ist die schrittweise Entwicklung des Areals. Diese sukzessive Entwicklung ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass die verschiedenen Bereiche des Areals je nach Bedarf genutzt oder weiterentwickelt werden können. Einzelne Bereiche des Areals können zunächst wie bisher und ohne grössere Investitionen weiter betrieben werden. Bei der schrittweisen Entwicklung können auch einzelne Nutzungen und Nutzungskombinationen ausprobiert und getestet werden, bevor sie etabliert oder allenfalls wieder verworfen werden.

Die vorgeschlagene, schrittweise Entwicklung geschieht nicht von alleine. Der Entwicklungsprozess muss gesteuert und moderiert werden. Dafür braucht es eine geeignete Organisationsform, die sich um die Finanzierung, den Betrieb, die Vermarktung und Entwicklung des Areals kümmert, Nutzungen initiiert und die Einhaltung der räumlichen Entwicklungsregeln sicherstellt.

### **3. Ziele der Zwischennutzung**

- Die Schadaugärtnerei soll ein lebendiger, öffentlicher Ort werden und Aneignungsmöglichkeiten bieten.
- Die Schadaugärtnerei soll einen wertvollen Beitrag zum öffentlichen, kulturellen, sportlichen und gemeinschaftlichen Leben leisten.
- Die Erhöhung der Nutzungsintensität steht im Vordergrund.
- In der schrittweisen Entwicklung sollen Nutzungsformen ausprobiert und getestet werden, bevor sie etabliert oder wieder verworfen werden.

### **4. Organisation**

Der zukünftige Prozess der Arealentwicklung Schadaugärtnerei soll breit abgestützt erfolgen. Die Prozessorganisation umfasst verschiedene Aufgaben und für die Ausführung der nötigen Entwicklungsschritte sind verschiedene Akteure gefordert. Folgende Rollen sind vorgesehen:

#### **4.1 Projektgruppe Schadaugärtnerei**

Die städtische Projektgruppe hat den Lead bei der Weiterentwicklung des Areals in allen Sektoren. Sie übernimmt die Koordination der Massnahmen/Projekte im Perimeter des Areals und stimmt

die Massnahmen auf das Gesamtkonzept ab. Sie definiert das Vorgehen, Aufträge, Zuständigkeiten und Termine zu Handen des Gemeinderats und kontrolliert die Umsetzungsplanung.

#### **4.2 Projektleiter/in Marketing und Kommunikation Schadaugärtnerei**

Die Zwischennutzungen auf dem Areal in der Zone Orangerie/Freiflächen werden durch eine/n Projektleiter/in aus der Abteilung Stadtmarketing und Kommunikation koordiniert. Die Tätigkeit beinhaltet die Auswahl der Nutzungen, das Belegungsmanagement, die Kommunikation und das Marketing.

Die verwaltungsinterne Lösung hat gegenüber der ursprünglich vorgesehenen externen Lösung (Kümmerer) den Vorteil, dass die Schnittstellen zu der Projektgruppe Schadaugärtnerei und zu den involvierten weiteren Abteilungen der Stadtverwaltung (Bauinspektorat, Polizeiinspektorat) einfacher zu handhaben sind.

Der/die Projektleiter/in ist eine treibende, motivierte und motivierende Kraft, die verschiedene Akteure zu involvieren und zwischen unterschiedlichen Interessen zu vermitteln vermag. Diese Person muss breit akzeptiert sein und über eine hervorragende Vernetzung zu lokalen Akteuren und Interessengruppen verfügen, sowie über ein ausgewiesenes Gespür für ergebnisoffene Aushandlungs- und Entwicklungsprozesse verfügen. Der/die Projektleiter/in organisiert und begleitet den Prozess der Zwischennutzungen.

#### **4.3 Nutzerinnen und Nutzer**

Die Zwischennutzer sind die treibende Kraft, Ansprechpartner für konkrete Vorhaben und die Initiatoren auf dem Areal. In einem ersten Schritt werden die Zwischennutzungen vom Projektleiter/in Marketing und Kommunikation Schadaugärtnerei kuratiert. In einem nächsten Schritt ist die Bildung eines Arealvereins mit allen Akteuren auf dem Gelände anzustreben.

Grundsätzlich darf jedermann das Gelände nutzen. Projekte mit mittel- bis langfristigem Charakter oder mit grösserem Platzbedarf sind dem/der Projektleiterin Marketing und Kommunikation Schadaugärtnerei zur Bewilligung vorzulegen.

#### **4.4 Externe Unterstützung**

Wo sinnvoll, werden situativ und fallspezifisch Nachbarn, weitere Interessengruppen und Fachexperten für Beratungen und Empfehlungen beigezogen.

### **5. Finanzierung**

Die Zwischennutzung der Schadaugärtnerei soll selbsttragend sein. In der Gestaltung der Verträge der Stadt mit den Nutzern ist diesem Umstand Rechnung zu tragen.

Marketingausgaben für das Areal (Website, Kommunikationsmassnahmen, externe Leistungen etc.) werden aus dem ordentlichen Budget der Abteilung Stadtmarketing und Kommunikation bestritten.

## **6. Phasen der Zwischennutzung**

### **6.1 Phase 1: Ausschreibung (ab KW 44/2019):**

Zwischennutzungsgesuche müssen bis Ende November 2019 mit einem einfachen Projektkonzept eingereicht werden. Im Konzept muss folgendes enthalten sein:

- a) Zielsetzung und Beitrag zum Projekt einer lebendigen Schadaugärtnerei;
- b) einfache Projektskizze in Form einer Zeichnung, Modell, Foto etc.;
- c) zeitliche Dauer von der Errichtung bis zum Rückbau der Zwischennutzung;
- d) Platz- bzw. Raumbedarf;
- e) Kontakte der verantwortlichen Personen und ständigen Ansprechpersonen.

Die Zwischennutzungen sollen einen positiven und gesellschaftlich integrativen Beitrag zum Projekt leisten. Die Art und der Charakter der Zwischennutzungen soll temporär und baulich flexibel ausformuliert sein; unverhältnismässig grosse und immobile Installationen sind unzulässig. Alle Zwischennutzungen sollen primär durch die Zwischennutzenden selbst oder mit Partnern finanziert, realisiert, betrieben und unterhalten sowie wieder rückgebaut und entsorgt werden.

Aufgrund der eingegangenen Bewerbungen kuratiert der/die Projektleiterin für die Schadaugärtnerei die Zwischennutzungen für das erste Betriebsjahr 2020.

### **6.2 Phase 2: initialer Betrieb (ab KW 10/2020)**

Um die gegenseitigen Verpflichtungen zu regeln, wird mit allen Zwischennutzenden ein standardisierter Zwischennutzungsvertrag abgeschlossen. Die Realisierung der Zwischennutzung und der laufende Betrieb sowie der Rückbau erfolgt durch die Zwischennutzenden. Als Ansprechpartner gilt während der gesamten Betriebsdauer der/die Projektleiter/in für die Schadaugärtnerei.

### **6.3 Phase 3: etablierter Betrieb (ab KW 36/2020)**

Die Gründung eines Arealvereins, dem die mittel- und langfristigen Projektträger der Schadaugärtnerei als Mitglied beitreten und so ihren Teil der Verantwortung für das Gesamtprojekt übernehmen, wird angestrebt. Neue Projekte können dem/der Projektleiter/in durch den Arealverein empfohlen werden. Die Stadt Thun als Grundeigentümerin hat in jedem Fall ein Vetorecht.

Im Zentrum stehen quartierverträgliche, kinder-, jugend-, familien- und seniorenfreundliche

Nutzungen sowie offene, experimentierfreudige, emissionsarme und umweltverträgliche, soziale, sportliche und kulturelle Projekte und Aktionen ohne Profit.

Dabei spielen die folgenden weichen Kriterien eine Rolle:

- Quartierverträglichkeit: Lärmbelastung, Nachtruhe, Attraktivität für Anwohner;
- Offen für alle: Projekte sollen keine Gruppen direkt oder indirekt von der Nutzung des Areals ausschliessen;
- Soziale, kulturelle Bereicherung: Projekte sollen attraktiv für viele sein, nicht bloss für einzelne;
- Rücksicht auf andere bestehende und zukünftige Projekte auf dem Areal: Die Dynamik und Offenheit muss erhalten bleiben. Der Raum darf nicht durch ein oder zwei Projekte besetzt werden;
- Ohne Baubewilligung dürfen auf dem Areal keine festen oder permanenten Bauten erstellt werden.

## **7. Nutzungsregeln**

Das Areal der Schadaugärtnerei (Freifläche) kann von allen ohne Anmeldung oder Bewilligung betreten und als Erholungsraum und Spielort benutzt werden. Wichtig ist die gegenseitige Rücksicht auf dem Areal.

Das Areal wird auf eigene Verantwortung betreten und benutzt. Die Infrastrukturen der einzelnen Projekte dürfen nur in Absprache mit den dafür Verantwortlichen benutzt werden. Die Stadt Thun übernimmt keinerlei Haftung. Das Areal ist sauber zu halten. Jeglicher Abfall ist selber wieder mitzunehmen und selber zu entsorgen. Keine Entsorgung von Abfall auf dem Areal.

Auf die Anwohnenden ist Rücksicht zu nehmen. Keine Motoren, keine verstärkte Musik oder andere Aktivitäten mit hohen Lärmemissionen. Ab 22 Uhr gilt Nachtruhe. Übernachten auf dem Areal ist verboten. Rücksicht auf dem Areal: Sorgfalt gegenüber Installationen, Pflanzungen und anderen Projekten auf dem Areal.

Es gelten keine Öffnungszeiten.

## **8. Ende der Zwischennutzung**

Die ursprüngliche Bewilligung für die Zwischennutzung läuft noch bis 30. November 2019. Mit Schreiben vom 12. September 2019 hat das Amt für Stadtliegenschaften die Verlängerung der Zwischennutzung um zwei Jahre bis 30. November 2021 beantragt. Alle Zwischennutzungsverträge enden auf diesen Termin.