

Studienauftrag Arealentwicklung Schadaugärtnerei, Thun



Schlussbericht 12.12.2017

IMPRESSUM

Auftrag

Arealentwicklung Schadaugärtnerei, Thun

Auftraggeberschaft

Planungsamt Stadt Thun, Industriestrasse 2, Postfach, 145, 3602 Thun

Auftragnehmerschaft

Planteam S AG, Optingenstrasse 54, 3013 Bern

Orlando Eberle, Projekte Prozesse Kommunikation, Burgunderstrasse 91, 3018 Bern

Projektleitung

Bernhard Straub, Dipl. Architekt ETH SIA | Raumplaner ETH NDS A

Qualitätssicherung

SQS Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	1
	1. Ausgangslage	1
	2. Aufgabenstellung und Zielsetzungen	2
B.	Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren	3
	3. Auftraggeberschaft und Verfahrensbegleitung	3
	4. Verfahren und massgebende Grundlagen	3
	5. Teilnehmende	3
	6. Entschädigung	3
	7. Urheberrecht und Ansprüche	4
	8. Weiterbearbeitung	4
	9. Beurteilungsgremium	4
	10. Beurteilungskriterien	5
	11. Anerkennung Vorgehen und Entscheide	5
C.	Termine und Ablauf	6
	12. Termine	6
	13. Beginn Studienauftrag und gemeinsame Begehung	6
	14. Fragerunden und Fragemöglichkeiten	6
	15. Zwischenbesprechung	6
	16. Schlussbesprechung	7
	17. Schlussbericht	7
	18. Darstellung, Umfang und Inhalte der Abgabe	7
	19. Kommunikation	7
D.	Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung	8
	20. Protokoll der Zwischenbesprechung	8
	21. Allgemeingültige Erkenntnisse	8
E.	Schlussabgabe: Gesamtwürdigung und Zusammenfassung	12
	22. Allgemeine Feststellungen	12
	23. Zukunft Schadaugärtnerei	12
	24. Gesamtwürdigung und Danksagung	13

F.	Erkenntnisse und Empfehlungen	14
	25. Regelwerk Schadau	14
	26. Aussagen zu den übergeordneten Beziehungen	14
	27. Aussagen zu den Gebäuden und Nutzungen im Areal	14
	28. Aussagen zum Freiraum und öffentlichen Raum	17
	29. Prozess Schadau	19
	30. Entwicklungsprozess Arealentwicklung Schadau	19
	31. Wichtige Funktionen im Entwicklungsprozess	20
	32. Die nächsten konkreten Schritte für die Arealentwicklung	22
	33. Zeitlicher Ausblick	23
G.	Schlussbestimmungen	24
H.	Projektbeiträge	25
	34. Team 1: Schadaugärtnerei – ein Flaggschiff für Thun und seine Region	25
	35. Team 2: Ort der Vielfalt & Begegnung	28
I.	Projektpläne	32

A. Einleitung

1. Ausgangslage

Vorgeschichte

Ende 2013 hat die Bevölkerung der Stadt Thun dem Kauf der Schadaugärtnerei mit grosser Mehrheit zugestimmt. Der Kanton Bern, als früherer Besitzer, wollte ursprünglich auf dem Areal ein Wohnbauvorhaben realisieren lassen, was jedoch auf Widerstand stiess. Das Areal wird heute zwischengenutzt.

Ziele des Gemeinderates

2015 hat der Gemeinderat der Stadt Thun beschlossen, die Arealentwicklung an die Hand zu nehmen. Der Stadtrat hat einen entsprechenden Kredit genehmigt.

Ziel des Gemeinderates ist es, bis Ende 2017 Klarheit zur künftigen Entwicklung des Areals zu erhalten. Der Arealentwicklungsprozess soll bis dahin eine oder mehrere Möglichkeiten für die künftige Nutzung aufzeigen, wobei die Nutzung in der Öffentlichkeit breit akzeptiert sein soll und die Nutzung dem Ort gerecht werden soll. Zudem sollen die Ergebnisse aus dem Prozess Klarheit schaffen, bezüglich der weiteren notwendigen Planungsschritte.

Planung in zwei Schritten

Der Arealentwicklungsprozess wird in zwei Schritten durchgeführt. Bis zum Herbst 2016 wurde in einem offenen Beteiligungsprozess zusammen mit interessierten Thunerinnen und Thunern geklärt, welchen Charakter das Areal künftig haben soll und welche Nutzungen entsprechend in Frage kommen. In einem zweiten Schritt wurden im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens – dem Studienauftrag „Arealentwicklung Schadaugärtnerei“ – die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses aus Expertensicht überprüft und verschiedene planerische und städtebauliche Fragen vertieft geklärt.

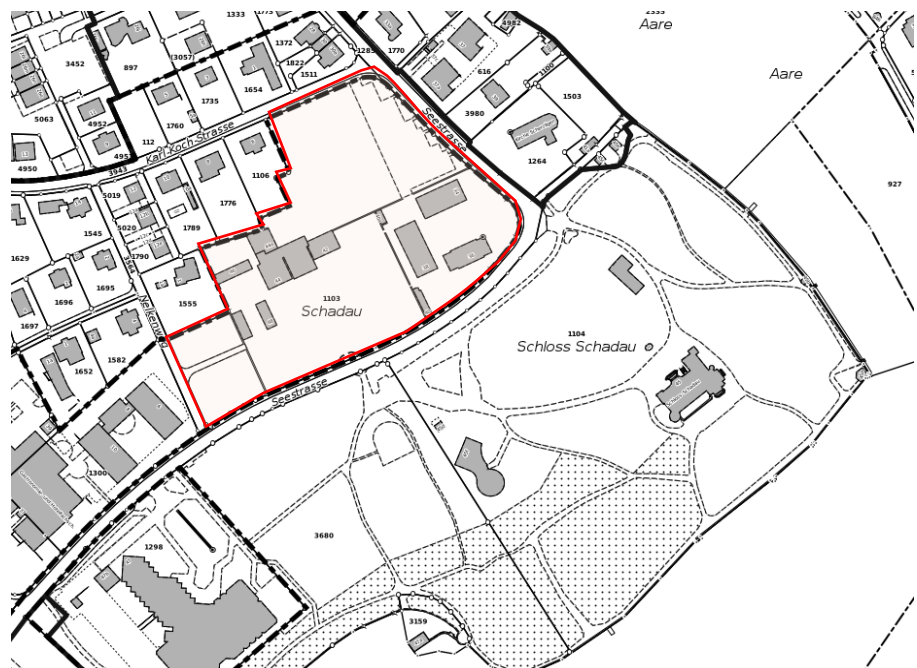


Abb. Bearbeitungsperimeter --- (<http://map.regiogis-beo.ch>)

Lage in Thun

Das Areal der Schadaugärtnerei liegt südlich des Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe zum Thunersee bzw. den Ausfluss der Aare. Es zeichnet sich aus durch seinen hohen kulturellen Wert im Gesamtgefüge der Stadt.

2. Aufgabenstellung und Zielsetzungen

Aufgabenstellung

Als wichtigste Themen bei der Bearbeitung des Studienauftrags wurden folgende Punkte genannt und eine Bearbeitung gefordert.

- Aussagen zu den übergeordneten Beziehungen
 - Einbettung des Areals im Kontext zwischen Bahnhof, Seeufer und Kulturmeile
 - Aussagen zur Verbindung zum Schadaupark und Gestaltung der Seestrasse
- Aussagen zu den Gebäuden und Nutzungen im Areal (Nutzungskonzept)
 - Nutzungskonzept entwickeln unter der Berücksichtigung der bestehenden geschützten Bausubstanz: Welche Teile des Areals eignen sich für welche Nutzung bzw. Entwicklung?
 - Prüfung der Möglichkeiten für Wohnnutzungen (In welchem Rahmen ist Wohnen eine vertretbare Nutzung, insbesondere auch im Zusammenspiel mit anderen Nutzungen? Welche Wohnformen passen? Siehe dazu auch Schlussbericht Beteiligungsprozess).
- Aussagen zum Freiraum und öffentlichen Raum
 - Freiraumkonzept entwickeln für das Schadaugärtnerei-Areal als mögliches Grundgerüst einer dynamischen Entwicklung.

Weitere zu berücksichtigende Themen bei der Bearbeitung waren:

- Prüfung von Erschliessung und Parkierung, insbesondere auch im Bezug auf den bestehenden Bedarf durch die öffentlichen Nutzungen in der Umgebung.
- Prüfung der Schaffung von Synergien verschiedener Nutzungen auf dem Areal, z.B. zwischen Parkplatz und Wohnnutzungen.
- Prüfung, ob allenfalls ergänzende Bauten notwendig sind (z.B. modulare Bauten, Container etc.).
- Umgang mit der bestehenden, geschützten Bausubstanz.

Ziel

Die Entwurfskonzepte sollten als Grundlage dazu dienen, dass die Stadt Thun die Planungsinstrumente, u.a. in Bezug zu OPR sowie die Zuordnung Finanz-/Verwaltungsvermögen definieren kann.

Eine Klärung planungs- und baurechtlicher Fragestellungen (z.B. Teilrealisierung des ursprünglichen Projekts, Bewilligungsfähigkeit innerhalb der ZPP) war nicht Gegenstand der Bearbeitung.

B. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

3. Auftraggeberschaft und Verfahrensbegleitung

Die Auftraggeberschaft des Verfahrens war die Stadt Thun, vertreten durch:

Planungsamt der Stadt Thun
Industriestrasse 2, Postfach 145
3602 Thun

Das Verfahren wurde begleitet durch:

Planteam S AG
Optingenstrasse 54
3013 Bern

4. Verfahren und massgebende Grundlagen

Die Schadaugärtnerei zeichnet sich durch seinen hohen kulturellen Wert aus und die Aufgabenstellung erforderte wegen der fachübergreifenden Thematik ein Verfahren, welches Diskussionen und differenzierte Vertiefungsarbeiten zulässt. Die Entwicklungskonzepte und -szenarien für das Areal der Schadaugärtnerei sollten deshalb im Dialog mit dem Beurteilungsgremium entwickelt werden.

Die Planung ist dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt und wurde im Rahmen eines Studienauftrags ohne Folgeauftrag durchgeführt. Massgebend für das vorliegende Verfahren sind das Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG) und die Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBV) sowie das Programm, die Fragenbeantwortung und das Protokoll der Zwischenbesprechung.

5. Teilnehmende

Die Auswahl erfolgte mittels Präqualifikation. Der Beizug von Fachleuten relevanter Spezialgebiete im Rahmen der Aufgabe war freigestellt.

Für die Teilnahme wurden folgende Projektteams eingeladen.

Team 1

Bryum GmbH, Basel
BHSF Architekten GmbH, Zürich
Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich

Team 2

camponovo baumgartner architekten, Zürich
exträ AG, 3013 Bern
Urban Catalyst Studio, Berlin

6. Entschädigung

Für die Mitarbeit im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses und die Abgabe einer vollständigen Arbeit wurde jedem Team eine Entschädigung von CHF 35 000.- exkl. MwSt. ausbezahlt.

Beide Teams haben auftrags- und fristgerechte die Zwischenbesprechung und Schlussbesprechung eingehalten und haben Anspruch auf die volle im Programm festgelegten Summe.

Mit der Abgabe der einzureichenden Arbeiten und der Ausbezahlung des Honorars ist das Verfahren des Studienauftrags abgeschlossen und es sind alle Verpflichtungen der Auftraggeberschaft gegenüber den Teilnehmenden abgegolten.

7. Urheberrecht und Ansprüche

Das Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassenden. Die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger gehen in das Eigentum der Auftraggeberschaft über. Die Auftraggeberschaft kann im Rahmen der weiteren Bearbeitung die aus dem Studienauftrag gewonnenen Erkenntnisse weiterverwenden. Mit der Entschädigung erwirbt der Veranstalter das Verwertungsrecht.

Die Auftraggeberschaft behält sich vor, die Projektdokumente unter Namensnennung, gegenseitiges Einverständnis vorausgesetzt, zu veröffentlichen und für den Eigenbedarf zu kopieren, sie weiter zu bearbeiten und mit anderen Lösungsansätzen zu kombinieren.

8. Weiterbearbeitung

Das Resultat dient als Grundlage für die nachfolgenden Arbeiten, insbesondere im Rahmen der Sondernutzungsplanung (Überarbeitung ZPP, ggf. Erarbeitung UeO, Abstimmung mit der Ortsplanung).

Folgaufträge bzw. eine Weiterbearbeitung im Rahmen der Nutzungsplanung können nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Anschluss an den vorliegenden Studienauftrag hat die Stadt Thun die Absicht, in einem qualifiziertem Verfahren die Entwicklung der Schadaugärtnerei auf Projektebene voranzutreiben. Die Teilnehmer des Studienauftrags „Arealentwicklung Schadaugärtnerei“ sind von einer Teilnahme am diesem zukünftigen Qualitätsverfahren nicht ausgeschlossen.

9. Beurteilungsgremium

Ein breit zusammengesetztes Gremium begleitete das Verfahren. Den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums kam die Aufgabe zu, den Prozess aus Sicht der Fachpersonen, Grundeigentümerschaft oder Auftraggeberschaft zu begleiten, die Ergebnisse zu beurteilen und Empfehlungen für das weitere Vorgehen zu verfassen.

Mit dem breit zusammengesetzten Beurteilungsgremium wurde ein kooperativer Planungsprozess angestrebt. Es bestand die Möglichkeit während der Bearbeitung die Mitglieder des Beurteilungsgremiums für vertiefte Abklärungen beizuziehen.

Sachgremium:	Das Beurteilungsgremium setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:
	Barbara Frantzen, Leiterin Stadtmarketing und Kommunikation, Stadt Thun
	Florian Kühne, Beauftragter für Städtebau, Stadt Thun
	Rolf Maurer, Leiter Tiefbauamt, Stadt Thun
Fachgremium:	Thomas Zumthurn, Leiter Amt für Stadtliegenschaften, Stadt Thun
	Marc Angst, in situ AG, Zürich-Altstetten
	Rolf Mühlethaler, Architekt, Bern
	Aline Renard, Transitec AG, Bern
	Anna Suter, Suter + Partner Architekten AG, Bern
	Toni Weber, w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn
Experten (ohne Stimmrecht):	Marianne Flubacher, Leiterin Kulturabteilung, Stadt Thun
	Christoph Kupper, Projektleiter, Planungsamt, Stadt Thun
	Stefan Moser, Denkmalpflege, Kanton Bern
	Thomas Schaer, Verfahrensleiter Bauinspektorat, Stadt Thun
	Martin Volkart, volkartundrichard ag, Unternehmens- und Projektentwicklung in Hotellerie und Gastronomie, Solothurn
	Markus Weibel, Leiter Stadtgrün, Stadt Thun

10. Beurteilungskriterien

Die Beurteilungskriterien sind:

- Gesamtkonzept Städtebau und Landschaft (Raumstruktur, räumliche Wirkung, Dichte, Massstäblichkeit, Aussen- und Freiraumqualität, kubische Gestaltung)
- Nutzungskonzept (Nutzungsart und -verteilung, Gebrauchsqualität etc.), Umgang mit der geschützten Bausubstanz
- Entwicklungsmöglichkeiten (Nutzungseignung, Flächeneffizienz, Ertragspotential zeitliche Flexibilität im Sinne einer prozesshaften Entwicklung, Wirtschaftlichkeit, Tragbarkeit)
- Erschliessungskonzept (Arealerschliessung, Verkehrsführung, Zugänglichkeit, Parkierung, Funktionalität etc.)

Die Reihenfolge enthält keine Wertung und die jeweiligen Kriterien werden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewendet.

11. Anerkennung Vorgehen und Entscheide

Mit der Einreichung der Projekte anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im Programm festgelegten Bedingungen, Abläufe, Termine und Verfahren sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Für allfällige Streitpunkte gilt die Richtlinie für das Verfahren vor einem Schiedsgericht SIA 150.

Es ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist das Regionalgericht Thun.

C. Termine und Ablauf

12. Termine

Die Termine des Studienauftrages wurden programmgemäss eingehalten.

Verabschiedung Programm durch Beurteilungsgremium	25. April 2017
Verabschiedung Programm durch Gemeinderat	17. Mai 2017
Startveranstaltung / Begehung vor Ort / Modellausgabe	14. Juni 2017, 13.00-15.00
Fragenstellung per Email	23. Juni 2017
Fragenbeantwortung per Email	03. Juli 2017
Zwischenbesprechung (1/2 Tag)	11. September 2017, 13.00-17.00
Schlussbesprechung (1/2 Tag)	25. Oktober 2017, 12.00-16.00
Schlussbericht	Dezember 2017

13. Beginn Studienauftrag und gemeinsame Begehung

An der Startveranstaltung waren beide Teams anwesend. Die Modelle und das Programm wurden den Teams abgegeben. Die Aufgabe des Studienauftrags und die Ausgangslage wurden erläutert und eine Besichtigung des Areals durchgeführt.

14. Fragerunden und Fragemöglichkeiten

Die Fragen der ersten Fragerunde wurden schriftlich an die Verfahrensleitung bis zum 23. Juni 2017 gestellt. Eine schriftliche Beantwortung fand bis zum 03. Juli 2017 statt. Eine zweite schriftliche Fragerunde war nach Erhalt des Protokolls der Zwischenbesprechung vorgesehen, diese 2. Fragerunde wurde von den Teams aber nicht in Anspruch genommen.

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums standen zudem den teilnehmenden Teams für vertiefte Abklärungen zur Verfügung. Diese Möglichkeit wurde nicht in Anspruch genommen.

15. Zwischenbesprechung

Es fand keine Vorprüfung der Arbeiten statt. In der Zwischenbesprechung präsentierten die Teams dem Beurteilungsgremium ihre Analysen und Konzeptansätze. Die Präsentationen der einzelnen Beiträge und die anschliessende Diskussion wurden in Anwesenheit beider Projektteams und des Beurteilungsgremiums durchgeführt.

Danach erfolgte eine Abwägung der Vorschläge und Diskussion im Beurteilungsgremium. Die Erkenntnisse und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung wurden im Protokoll der Zwischenbesprechung schriftlich festgehalten und den Teams zugestellt.

16. Schlussbesprechung

Es fand keine Vorprüfung der Arbeiten statt. An der Schlussbeurteilung präsentierten die Teams dem Beurteilungsgremium ihre Projektvorschläge. Die Präsentation der Beiträge fand in Anwesenheit des jeweils anderen Teams statt.

Anschliessend diskutierten das Beurteilungsgremium und Expertinnen und Experten die Beiträge und Beurteilung in der Gesamtwertung und formulierten Empfehlungen zur Weiterentwicklung und als Grundlage für nachfolgende Verfahren z.Hd. des Schlussberichts.

Florian Kühne konnte an der Sitzung nicht teilnehmen und entschuldigte seine Abwesenheit.

17. Schlussbericht

Das Beurteilungsgremium erstellte nach der Schlussbesprechung einen Schlussbericht, worin die allgemeinen Gesichtspunkte des Studienauftrages erörtert sind, die Beiträge im Gesamtzusammenhang beurteilt und der generelle Ablauf der Beurteilung festgehalten werden. Zudem werden Erkenntnisse und Empfehlungen formuliert als Grundlage für nachfolgende Verfahren und die Weiterentwicklung der Schadaugärtnerei.

18. Darstellung, Umfang und Inhalte der Abgabe

Die eingereichten Projektunterlagen mussten es ermöglichen, die Vorschläge bezüglich ihrer qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Auf Visualisierungen und Renderings war zu verzichten. Für die Zwischenbesprechungen und die Schlussabgabe waren jeweils alle Pläne im Format .pdf zuhanden des Schlussberichtes abzugeben.

19. Kommunikation

Das Verfahren erfolgte unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Vorgesehen ist, die Ergebnisse des Verfahrens, nachdem sie vom Gemeinderat der Stadt Thun zur Kenntnis genommen worden sind, öffentlich auszustellen und zu kommunizieren.

Auftraggeberin und Teilnehmende verzichteten bis zur Freigabe durch den Gemeinderat auf das Recht zur Veröffentlichung. Allfällige Medienanfragen sind bis dahin ausschliesslich von der Stadt Thun zu beantworten.

D. Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung

20. Protokoll der Zwischenbesprechung

Rückmeldungen an die beiden Teams erfolgten mit dem Protokoll zur Zwischenbesprechung. Neben allgemeingültigen Erkenntnissen, die beide Arbeiten betrafen, erhielten die Teams eine kurze, spezifische Rückmeldung zu individuellen Aspekten ihrer Beiträge.

21. Allgemeingültige Erkenntnisse

Honorierung
der Grundhaltungen

Die Entwicklung des Schadaugärtnereiareals ist keine klassische Planungsaufgabe, sondern ein Entwicklungsprozess, der schrittweise erfolgen, viele Akteure einbinden und mitnehmen muss. Dies erfordert angepasste Herangehensweisen und Strategien. Die Teams haben diese Erfordernisse des Planungsprozesses ernst genommen und umgesetzt. Sie arbeiten mit einer schrittweisen Entwicklung. Insbesondere haben sie die Ergebnisse und Erkenntnisse des Beteiligungsprozesses aufgenommen und weiterentwickelt.

Bei den beiden Konzeptansätzen erfolgt keine bauliche Tabula Rasa. Beide Teams wollen mit den bestehenden Qualitäten des Ortes zu arbeiten und die bisherigen Nutzer und Interessenten in den Entwicklungsprozess einbinden. Diese Planerhaltung wird ausdrücklich honoriert.

Analysen

Es wurden interessante Analysen durchgeführt mit spannenden Ergebnissen. Das Beurteilungsgremium stellt fest, dass diese Ergebnisse jedoch wenig (erkennbaren) Eingang in die Herleitung der präsentierten Konzepte und Ansätze fanden.

Kontext
Schadau-Ensemble

Defizite gibt es bei der Betrachtung der Schadaugärtnerei im Kontext und der Einbindung in die direkte Umgebung. Beide Teams haben zwar in ihren Analysen noch das (unmittelbare und mittelbare) Umfeld miteinbezogen. Die nachfolgende Bearbeitung beruht jedoch auf einer eher isolierten Betrachtung des Areals (oder allenfalls einer „abstrakten“, „funktionalen“ Verbindung). Für diese Haltung bezeichnend ist auch die inselartige Darstellung des Areals in den Präsentationen.

Im Programm zum Studienauftrag wurde der Bearbeitungsperimeter definiert (Areal Schadaugärtnerei). Auf die Ausweisung eines Betrachtungsperimeters hat das Beurteilungsgremium dabei bewusst verzichtet (mit dem Hintergedanken, dass die Teams selber entscheiden sollten, wie weit sie das Umfeld des Betrachtungsperimeters fassen wollen). Im Programm wurde aber deutlich formuliert, dass die übergeordneten Beziehungen zu den Hauptthemen der Bearbeitung zählen (Programm, Kap. 2, S.4). Das Beurteilungsgremium möchte seine Angaben zum Bearbeitungsperimeter schärfen:

Die Teams sollen die Schadaugärtnerei in Zusammenhang mit dem gesamten Schadau-Komplex betrachten. Dieses Ensemble umfasst neben Park, Schloss und Thun-Panorama auch die Kirche Scherzligen (vgl. auch Baugruppe G Scherzligen-Schadau / Programm, Kap. 21 Bauinventar).

	Die Zusammenhänge zwischen Schadaugärtnerei und Schadapark/Schadausschloss sind vielfältig (historische „Arbeitsteilung“ zwischen Schloss und Gärtnerei, aktuelle Freizeitangebote, Wege, Zugänge und Sichtbezüge, Parkierung, etc.). Es geht bei der Bearbeitung der Aufgabe darum, räumliche Beziehung zu schaffen, keine konkurrenzierende, sondern bereichernde, neue Angebote zu schaffen. Symbiosen und Synergien können nicht nur auf dem Areal der Schadaugärtnerei, sondern im ganzen „Schadau-Ensemble“ (oder darüber hinaus) entstehen.
„Angebote Gastronomie/Hotellerie“	Das Schadau-Schloss erhält 2019 eine neue, „öffentlichere“ Gastronomie, inklusive eines Gästezimmer-Angebots. Desweiteren wird im Zusammenhang „Angebote Gastronomie/Hotellerie“ auf die Stellungnahme im Programm hingewiesen (Programm, Kap. 2, S.5).
Akzentuierung der Vorschläge	Das Beurteilungsgremium konstatiert, dass beide Teams nahe am Bestand arbeiten. Es fehlen jedoch starke eigene Setzungen, städtebaulich präzise Aussagen und das konsequente Ausloten möglicher baulicher Entwicklungsspielräume. Daher will das Beurteilungsgremium beide Teams nachdrücklich ermutigen, in der kommenden Bearbeitungsphase ihre Vorschläge zu akzentuieren und eine klarere Haltung im Umgang des Areals einzunehmen. Wichtig ist dabei insbesondere die Vermittlung der zukünftigen Stimmung auf dem Areal.
Städtebau Bestand	Das Beurteilungsgremium fordert die Teams dazu auf, (noch präzisere) städtebauliche Vorstellungen für das Areal zu entwickeln. Hierzu ist ggfs. auch eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand hilfreich. Zusätzlich zu der allgemeinen Aussage „Schützenswerter Bestand bleibt erhalten“ sind konkrete Aussagen zu deren spezifischen Qualitäten und einem möglichen Umgang damit erwünscht: Die Teams werden aufgefordert zu prüfen, ob Anbauen, Weiterentwickeln, Neubauen Qualitäten schaffen können, die es bislang in dieser Form nicht auf dem Areal gab. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bestand und der Historie kann für die Weiterentwicklung nicht nur hilfreich, sondern auch nötig sein. – Städtebauliche Antwort auf Nachbarschaft, Alt und Neu, Freiraum und Architektur – Wie stark kann das Areal transformiert werden, so dass die historische Nutzung und Funktion noch erkennbar bleiben? (vorausgesetzt, man will sie erhalten...)? – Welche neuen (städttebaulichen) Qualitäten könnten auf dem Areal entwickelt werden?
Etappen	Das Beurteilungsgremium erhofft sich Antworten auf die Frage, in welchen Etappierungsschritten die Entwicklung der Schadaugärtnerei erfolgen könnte. Dabei ist zu beachten, dass eine grösstmögliche Unabhängigkeit der Entwicklungsschritte den Prozess vereinfacht. Das Gelände sollte zu jeder Zeit „funktionieren“. – Welche Etappen / Entwicklungsschritte werden definiert? – Bestehen Abhängigkeiten voneinander? Welche? – Funktioniert das Areal auch in „Zwischenständen“? (Stichwort: Eingangssituation)
Regeln	Das Beurteilungsgremium erhofft sich von den Teams die Auseinandersetzung mit 'No-Gos' und daraus die Definition von Grundregeln, die eine Entwicklung ermöglichen und lenken, so dass das Areal seinen „Charakter“ behält bzw. sich gemäss „Zielbild“ entwickelt.

	– Welches Zielbild „Schadaugärtnerei“ gibt es? – Welche Regeln sind nötig, um diese Entwicklung zu lenken, aber nicht unnötig einzuschränken? – Welcher Entwicklungsrahmen wird abgesteckt, in dessen Rahmen die Entwicklung stattfinden kann?
Prozesse	Die Teams haben bereits in ihren Präsentationen mögliche Organisationsformen (Areal-Rat, Stiftung, Trägerverein, etc.) und nachfolgende Prozessschritte (Wettbewerb für Teilareal, Zwischennutzung, etc.) genannt. Dieses wird vom Beurteilungsgremium ausdrücklich begrüsst. Diese Vorschläge zum Prozessablauf oder der Organisation der zukünftigen Nutzung sind für die spätere Umsetzung sehr hilfreich. – Wie kommt man in den nutzungsoffenen Bereichen zu den künftigen NutzerInnen (Einladungsverfahren, Gebietsmanagement, Steuergremium, etc.)? – Welche Planungsschritte sind möglich bzw. notwendig?
Spezifizierung der Öffentlichkeitsgrade	Ein Grossteil der Nutzungen auf dem Areal soll öffentlich sein. Die genauere Definition dieser öffentlichen Nutzungen und Flächen wurde durch die Teams bereits teilweise getroffen. Dies begrüsst das Beurteilungsgremium ausdrücklich und weist darauf hin, dass die Definition der „Öffentlichkeiten“ sehr hilfreich ist bei der späteren Umsetzung und helfen kann, den Rahmen der Entwicklung konkreter zu definieren. Für die Schlusspräsentation wird eine Zuweisung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche erwartet. – Welche Zone, welcher Träger? Öffentliche Hand, öffentlicher Träger, Arealverein (öffentliche, halböffentliche Bereiche), Vereine/Gruppen (halböffentlich, privat)? Beschränkter Zugang oder Öffnungszeiten?
Seestrasse	Das Beurteilungsgremium sieht es nicht als zielführend an, die Seestrasse durchgängig als „Aufenthaltsraum“ zu gestalten, bzw. eine flächige Querung durch Abriss der Mauer zu ermöglichen. Es geht vielmehr darum, punktuelle Anschlüsse, Zonen, Querungen zu definieren, an denen sich das Areal mit dem Umfeld vernetzt, wo bereits Öffnungen bestehen, die auch im Park gegenüber ein Wegeanschluss haben etc.. Eine bewusste Auseinandersetzung mit dem Strassenraum „Seestrasse“ wird von den Teams erwartet. – Wie sieht der Strassenraum der Seestrasse im Abschnitt „Schadaugärtnerei“ aus? Welchen Charakter, welche Begrenzung, welche Eigenschaften besitzt er im Vergleich zu den angrenzenden Abschnitten? – Welche Qualitäten des Strassenraums sucht man und wie stehen diese im Verhältnis zu den vorgeschlagenen neuen Ideen und bestehenden Nutzungen (Schadau-Park)?
Erschliessung und Parkierung	Es ist Aufgabe der Teams, sich mit der Erschliessung und den Parkierungsmöglichkeiten auseinanderzusetzen. Beim Erschliessungskonzept muss die zeitliche Etappierung der Arealentwicklung beachtet werden und ein Konzept vorgeschlagen werden, welches zu jeder Zeit Sinn macht. – Wo kommen die Besucher an? Wo kann man von der Schadaugärtnerei in den Park queren? Wie schliesst das Areal an das restliche Umfeld? Welche Eingriffe müssten hierfür an den bestehenden Elementen erfolgen?

- Welche Wege sind öffentlich? Welche sind nur temporär öffentlich zugänglich (Öffnungszeiten)?
- Welches Parkierungsangebot ist für die arealbezogenen Nutzungen notwendig und wo kann es angeboten werden?

Zäune und Mauern

Beide Teams haben die vorhandenen Strukturen der „Mauern“ und „Zäune“ als prägend und erhaltenswert wahrgenommen. Sie sehen hierbei die Chance, verschiedene Zonen und Bereiche zu unterteilen, Neugier zu wecken, etc.. Das Beurteilungsgremium fordert die Teams auf, bewusster mit diesen „Elementen“ zu arbeiten und „konkreter“ zu sagen, was dies bedeuten kann.

Auch die Denkmalpflege sieht grundsätzlich Möglichkeiten, mit dem Bestand der Mauern und Zäune weiterzuarbeiten. Vorschläge hierzu sollen aber präzise und begründet sein und einen Mehrwert bringen.

- Wie genau kann der Umgang mit den Mauern und Zäunen erfolgen?
- Wo genau erfolgen Eingriffe und Interventionen? Wie sehen diese aus?
- Wie kann erreicht werden, dass die Begrenzungen als offene und nicht als geschlossene Grenzen wahrgenommen werden?
- Wie kann eine „Verinselung“ der einzelnen Bereiche verhindert werden? Oder ist sie erwünscht?

Sanierungskonzept bestehende Gebäude

Für den weiteren Umgang mit dem bestehenden Sanierungsprojekt/Betriebskonzept für die ehemalige Kutscherei (Teil des ursprünglichen Bauvorhabens) wird von den Teams eine Aussage erwartet, ob diese bestehende Planung kompatibel mit den neuen Nutzungsideen ist.

Wohnen

Zudem werden Aussagen erwartet, die die Wohnnutzung spezifizieren.

- Welches Wohnen, welche Wohnformen vertragen sich mit den anderen Nutzungen auf dem Areal?
- Welches Wohnen ergibt die beste Rendite zur Querfinanzierung des restlichen Areals? (Abgabe im Baurecht an Genossenschaften muss zu einem festgelegten, unter dem Marktpreis liegenden Niveau erfolgen)

Bearbeitungstiefe

Bei diesem Studienauftrag bewegen sich die Ergebnisse nicht auf Projektebene. Es werden deshalb konzeptionelle und keine detaillierten Lösungsvorschläge erwartet. Trotzdem sollen die Antworten punktuell, wo es für das Verständnis erforderlich ist, in die Tiefe gehen und ein Zukunftsbild vermitteln.

Das Beurteilungsgremium verweist zudem nachdrücklich auf das Programm des Studienauftrags bezüglich Aufgabenbeschreibung, Anforderungen zur Bearbeitung und Sachinformationen.

E. Schlussabgabe: Gesamtwürdigung und Zusammenfassung

22. Allgemeine Feststellungen

Gute Ergebnisse	Die zwei Beiträge des Studienauftrags liefern wertvolle Konzeptansätze und Nutzungsvorschläge zur Weiterentwicklung des Areals. Auf dieser Grundlage werden durch das Beurteilungsgremium Empfehlungen für die weiteren Entwicklungsschritte formuliert.
Wertvoller Prozess	Insbesondere auch die Beteiligung verschiedener Abteilungen der Stadtverwaltung am Verfahren des Studienauftrags und die Diskussionen mit externen Expertinnen und Experten werden als wertvoll und hilfreich für die Meinungsbildung und eine künftige Weiterbearbeitung beurteilt.
Gemeinsamkeiten	Es gibt bei den abgegebenen Beiträgen viele Gemeinsamkeiten im Umgang mit dem Areal und bei der Benennung nötiger Handlungsschritte für eine Entwicklung. Diese substantiellen Punkte für eine Weiterentwicklung des Areals werden im Nachfolgenden vom Beurteilungsgremium zusammengefasst und teilweise geschärft.
Unterschiede	Grundlegende Unterschiede gibt es hingegen beim konzeptionellen Ansatz der Beiträge: Während das eine Team (Bryum) den Schwerpunkt auf eine inhaltliche, monothematische Ausrichtung des Areals mit dem Thema «Ernährung und Nahrungsmittelproduktion» legt und einen Erhalt der Gärtnerei als „Produktionsstätte“ projiziert, schlägt das andere Team (Camponovo Baumgartner Architekten) eine Vielfalt verschiedener Nutzungsthemen mit baulichen Ergänzungen auf dem Areal vor. Gerade in diesem Aufspannen der Möglichkeiten werden Entwicklungsoptionen ersichtlich und mögliche Richtungen für eine zukünftige Arealentwicklung deutlich.

23. Zukunft Schadaugärtnerei

Geschenk	In der Diskussion wird deutlich, dass der Kauf des Areal der „Schadaugärtnerei“ als Geschenk der ThunerInnen an sich selbst betrachtet werden kann und soll. Es besteht kein zeitlicher Druck für eine bauliche Entwicklung. Theoretisch könnte es auch als „stille Reserve“ in seiner jetzigen Form und Nutzung belassen werden. Das Areal der Schadaugärtnerei muss nicht primär als Bauland (Innenverdichtung) genutzt werden. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Flächen, die sich für eine bauliche Entwicklung und Innenverdichtung besser eignen würden.
Besonderheit des Ortes	Das Areal der Schadaugärtnerei ist geprägt von seiner Nutzungsgeschichte als produzierender Gartenbetrieb und Kutscherhof und bildet einen Gegenpol zum repräsentativen Schadau-Park, der bewusst als „dauerhaft schöne Umgebung“ gestaltet wurde. Verschiedene Bereiche, Beete, Wege, Abstellflächen, Gewächshäuser, Orangerie und Kutscherhof, Mauern, Einfassungen und brachliegende Restflächen treffen aufeinander und schaffen ein äusserst vielfältiges und spannungsvolles Raumgefüge.

Zukunftsbild:
Stadtteil als öffentlicher Ort

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.

Die Schadaugärtnerei soll ein lebendiger, öffentlicher Ort mit einer Mischnutzung (inklusive Wohnen unter bestimmten Voraussetzungen) werden und Aneignungsmöglichkeiten bieten. Mit dem hohen Öffentlichkeitsgrad und der vielfältigen Nutzung wird das Areal zu einer Art „Stadtteil im Kleinen“. Es könnte so einen wertvollen Beitrag zum öffentlichen, kulturellen und gemeinschaftlichen Leben von Thun beitragen.

Regelwerk und Organisationsform als Basis der Entwicklung

Dieses Zukunftsbild der Schadaugärtnerei hat bereits im Beteiligungsprozess eine breite Unterstützung erhalten und ist im Studienauftrag bestätigt worden. Für die räumliche Entwicklung dieses Zukunftsbildes ist ein Regelwerk notwendig, welches nachfolgend ausgeführt wird. Zudem ist eine prozesshafte Entwicklung des Areals ganz wesentlich. Dafür muss eine adäquate Organisationsform entwickelt werden.

24. Gesamtwürdigung und Danksagung

Der durchgeführte Studienauftrag hat die besondere Bedeutung der Schadaugärtnerei bestätigt und das grosse Potential des Areals für die Stadt Thun aufgezeigt. Die skizzierte Entwicklung der Schadaugärtnerei kann das Areal für die Stadt Thun und seine BewohnerInnen in Wert setzen, sowie das Gesamtensemble der „Schadau“ stärken.

Die Auftraggeberschaft und das Beurteilungsgremium danken allen Teilnehmenden für ihre interessanten und hochwertigen Projektbeiträge und den erkennbaren grossen Arbeitseinsatz. Die Unterschiedlichkeit der Beiträge und die Qualität der Arbeiten, v.a auch die fundierte Auseinandersetzung mit nötigen Prozessschritten und Organisationsformen ermöglichten dem Beurteilungsgremium eine vertiefte Diskussion mit der gestellten Aufgabe zu führen und klare Empfehlungen zur Weiterbearbeitung abzugeben.

F. Erkenntnisse und Empfehlungen

25. Regelwerk Schadau

Basierend auf der Aufgabenstellung im Programm werden die gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen für eine Weiterentwicklung der Schadaugärtnerei und ein mögliches Vorgehen formuliert.

26. Aussagen zu den übergeordneten Beziehungen

Scharnier

Das Areal liegt zwischen dem Bahnhof Thun und dem Seeufer und der Kulturmeile. Im städtischen Gesamtzusammenhang gesehen übernimmt die Gärtnerei somit eine Scharnierfunktion, die auch ein Potenzial für zukünftige Nutzungen ist.

Ensemble Schadau

Die Schadaugärtnerei muss zwingend im historischen Rahmen des gesamten Ensembles „Schadau“ mit dem Schadaupark, Schloss und Scherzligenkirche betrachtet werden. Ein Ziel der Entwicklung sollte es auch sein, dass das Ensemble „Schadau“ in seiner Gesamtheit wieder stärker erlebbar gemacht wird.

Schadaugärtnerei als Einheit

Das Areal der Schadaugärtnerei wird als Einheit verstanden. Die historischen Strukturen (Gebäude, Mauern, Einfriedungszaun, Wege) werden als ortsprägende Qualitäten wahrgenommen und bleiben erhalten. Eine Entwicklung der einzelnen Teilbereiche kann nur unter Berücksichtigung des Gesamtareals und des Regelwerks zu dessen Entwicklung erfolgen.

Einbindung und Durchlässigkeit

Die städtebauliche Einbindung in die Umgebung ist entscheidend für die Aktivierung des Areals. V.a. die verschiedenen Zugänge zum Areal (Busstation, Scherzligenkirche, Kutscherhof, Parkzugang Süd, Westzugang) sind von grosser Bedeutung. Die bauliche Gestaltung und die genaue Verortung der Zugänge im nördlichen Eingangsbereich sowie zwischen dem Kutscherhof und der Scherzligenkirche sind im Rahmen der Weiterentwicklung zu klären.

Seestrasse

Die punktuelle Verbindung zwischen Gärtnerei und Park soll auf beiden Seiten gestärkt werden (neue, sichere und gut gestaltete Querungsmöglichkeiten, Schaffung von Sichtbeziehungen). Die Trennwirkung der Seestrasse soll dabei vermindert werden.

27. Aussagen zu den Gebäuden und Nutzungen im Areal

Weiterbauen. Weiternutzen.

Die keinteilige Strukturierung, die Vielfalt der Elemente, die unterschiedlichen Gebäudehöhen machen den Charme des Areals aus und laden zum Weiterbauen und Weiternutzen ein. Eine zukünftige Nutzung soll sich im Rahmen dieser Raumqualitäten entwickeln.



Übersicht Schadaugärtnerei

Zonierung

Das Areal wird in vier Zonen eingeteilt. Sie unterscheiden sich beispielsweise im Grad der Bebauung und dem Bestand historischer Strukturen, der aktuellen Nutzung, Zugänglichkeit, Einsehbarkeit oder durch zukünftige Nutzungseignung und Entwicklungsideen.

- Ankunft/Terminal - Zugang, Erschliessung, Parkierung, Wohnen
- Kutscherhof - Sanierung, Etablierung öffentlicher Nutzungen
- Zentrale Freifläche mit Orangerie und Nebenflächen - Initialfläche (einfaches Gastroangebot als Inkubator)
- Obstgarten - Entwicklungspotenzial, Randlage, Reserve

Umgang historischer Bestand

Die historischen Strukturen (Gebäude, Mauern, Einfriedungszaun, Wege) werden als ortsprägende Qualitäten erhalten. Diese Strukturen müssen im Raum ablesbar bleiben. Ergänzungen von Wegbeziehungen und neue Öffnungen von Mauern und Einfriedungen sollen aber möglich sein (siehe unten Aussagen zum Freiraum und öffentlichen Raum). Für den weiteren Entwicklungsprozess sollte das Potenzial der bestehenden Bausubstanz vertieft geprüft werden: im Hinblick auf mögliche Nutzungen, ihre Auswirkung und Ausstrahlung auf den Ort.

Bebauung

Gezielte, fundierte Eingriffe oder Erweiterungen im Bestand sind möglich, ebenso wie Neubauten auf dem Areal, die das Regelwerk „Schadaugärtnerei“ berücksichtigen, indem die historischen Strukturen räumlich ablesbar bleiben und zum Beispiel nicht überbaut werden.

Vorstellbar sind auch Gebäudetypologien, die sich von den Gewächshäusern des Areals inspirieren lassen oder temporäre Bauten (z.B. modulare Bauten, Container),

	mit denen allfällige Pilotprojekte oder Nutzungen im Entwicklungsprozess getestet werden können und auf den spezifischen Charakter der Anlage eingehen.
Kutscherhof Dichte	Die Möglichkeit einer schrittweisen Entwicklung und einer massvollen baulichen Verdichtung ist vorstellbar. Sie orientiert sich an den Bedürfnissen der künftigen Nutzungen, indem sich die bauliche Dichte in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität auf dem Areal entwickelt. Eine maximale bauliche Ausnutzung des Areals ist dem Ort nicht angemessen.
Vielfalt	Vielmehr als eine bauliche Verdichtung steht eine Erhöhung der Nutzungsintensität im Vordergrund. Auf dem Areal sind viele Nutzungen vorstellbar: Gastronomie, Manufakturen, Vereine, Ateliers, Pflanzgruppen, Saunanutzung, Kulturveranstaltungen, aber auch dauerhafte oder befristete Wohnangebote, welche mit dem öffentlichen Charakter des Areals kompatibel sind. Diese Durchmischung scheint dem Ort angemessener zu sein, als eine singuläre Gesamtnutzung. Zudem wird durch diese Vielfalt Stabilität und Resilienz geschaffen und durch eine hohe Nutzungsintensität der öffentliche Charakter des Areals gefördert.
Flexibilität	Regelungen zur Nutzung auf dem Areal müssen flexibel formuliert werden, um die gewünschte, prozesshafte Entwicklung zu ermöglichen. Die Erdgeschossnutzungen auf dem Areal müssen beispielsweise einen öffentlichen Charakter haben oder dürfen die öffentliche Nutzung des Aussenraums zumindest nicht verunmöglichen.
Mehrdimensionalität	Als ein reizvoller Aspekt auf dem Areal wird auch die Überlagerung verschiedener Masstäbe gesehen. Die lokalen Mitglieder des Gartenvereins treffen auf regionale Konzertbesucher treffen auf Hochzeitsgäste beim Aperó im Kutscherhof treffen auf neugierige Touristen und Besucherinnen des Schadauparks. Auch Synergien zwischen den verschiedenen Nutzungen auf dem Areal und in der Umgebung sind anzustreben, sie schaffen eine dichtere Auslastung, stärken die Vernetzung und sparen Ressourcen.
Wohnen	„Wohnen in der Schadaugärtnerei“ ist als ergänzende, aber nicht als prägende Nutzung denkbar. Es handelt sich hierbei um „Wohnen in einer Stadtsituation“, d.h. umgeben von öffentlichem Raum und vielfältigen Nutzungen in der Nachbarschaft. Eine zukünftige Wohnnutzung auf dem Areal muss bestimmten Anforderungen folgen: Sie muss die Bedürfnisse der anderen Nutzungen z.B. bezüglich Emissionen akzeptieren. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss wäre partiell möglich, dürfte aber keine privatisierenden Ansprüche an den Aussenraum haben. Eine zukünftige Wohnnutzung sollte eine „arealspezifische“ Ausprägung erhalten, und in gewissen Rahmen den gemeinschaftlichen und kooperierenden Geist auf dem Areal unterstützen.
Gastronomie als Inkubator	Gastronomie ist ein wichtiger Inkubator der Gebietsentwicklung und geeignet, um ein Areal zu beleben. Für das Areal sind alternative Formate, sogenannte „Low-Level-Angebote“, geeignet (vgl. Liebefeldpark in Köniz, Buvette, Voliere und Nordpol in Luzern). Ihr Infrastrukturbedarf ist begrenzt und mit dem Ort verträglich. Zudem sind keine grösseren Investitionen nötig. Ausgeschrieben werden könnte beispielsweise eine befristete alternative Gastronomienutzung (3-5 Jahre), deren Fokus v.a. auf dem Sommerbetrieb liegt. Die Rahmenbedingungen für eine allfällige langfristige gastronomische Nutzung wären noch genauer zu bestimmen. Auch ein alternatives Cateringangebot für kleinere Anlässe, z.B. Hochzeitsfeiern in einem der Gebäude im

Kutscherhof (abgestimmt auf das begrenzte Fassungsvermögen der Scherzigenkirche) ist denkbar. Dies würde eine Angebotslücke schliessen und Nutzungssynergien schaffen, sowie nach Möglichkeit auch zur Finanzierung des Entwicklungskonzeptes und der Arealsteuerung beitragen.

Zudem sind alternative Beherbergungsangebote auf dem Areal denkbar und wünschenswert (z.B. Bed&Breakfast, LongStay). Diese Nutzung würde auch die Mehrdimensionalität und die regionale bzw. überregionale Einbindung des Areals unterstützen. Eine klassische Hotelnutzung ist an diesem Ort hingegen wegen zu hohen Investitionskosten, Unverträglichkeiten mit anderen Nutzungen und der räumlichen Disposition nicht vorstellbar.

Parkierung

Erschliessung und Parkierung des Areals richten sich nach der zukünftigen Nutzung und den spezifischen Bedürfnissen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die aktuelle Abstellfläche für Kraftfahrzeuge reduziert werden könnte, weil in gewissem Umfang auf die umliegenden Angebote ausgewichen werden kann (vgl. Verkehrsstudie von Transitec). Eine detaillierte Studie, welche Abstell- und Erschliessungsflächen zur Verfügung gestellt werden müssen, muss in Abhängigkeit der übrigen Nutzungen auf dem Areal erfolgen.

Kutscherhof

Da die Mietverträge im Kutscherhof 2019 auslaufen, ist mit einer allfälligen Nutzungsstudie rasch zu beginnen. Mögliche Nutzungen sind weiter oben skizziert. Der Zugang zwischen Schadaupark und Kutscherhof ist in diesem Zusammenhang ebenfalls zu klären. Die alte Kutschzufahrt ist als historischer Zugang kaum mehr ablesbar. Die aktuelle Situation ist verkehrstechnisch äusserst gefährlich (Querung Seestrasse in Ecksituation). Die Gestaltung des Zugangs zum Kutscherhof und die Querung der Seestrasse sind in einer Weiterbearbeitung zu lösen, die idealerweise möglichst bald angegangen wird.

28. Aussagen zum Freiraum und öffentlichen Raum

Öffentlicher Charakter

Schon heute ist das Areal der Schadaugärtnerei ein Ort, der begangen, erlebt und entdeckt werden kann, allerdings sind Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Gärtnerei eingeschränkt (temporäre Öffnung, sonst 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.

Historische Elemente

Die historischen Strukturen der Gärtnerei bieten das Grundgerüst für die Weiterentwicklung des Areals bzw. des Freiraums. Gezielte Eingriffe wie z.B. punktuelle Mauer- oder Einfriedungszaunöffnungen zur Verbesserung der Zugänglichkeit des Areals sind möglich und erwünscht. Auch das Weiterführen bestehender Strukturen ist vorstellbar.

Weite und Dichte

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 vom Team Camponovo Baumgartner

Einbindung und Durchlässigkeit	Architekten vorgeschlagene Strategie, eine zusätzliche Kammerung des zentralen Freiraums mit neuen Mauern/Zäunen entlang der Wege zu schaffen, wird vom Beurteilungsgremium daher als dem Ort nicht angemessen beurteilt. Die städtebauliche Einbindung in die Umgebung ist wichtig für die Aktivierung des Areals. Die Zugangsfrage muss im Rahmen der Weiterbearbeitung geklärt werden. Hierbei geht es beispielsweise um Fragen zur Gestaltung und Verkehrssicherheit (siehe oben, Ausführungen zur übergeordneten Einbindung). Ebenso zentral ist eine (zeitlich) durchgängige Öffnung des Areals und eine Verbesserung der Durchlässigkeit des Areals mit Anbindung an die Schlüsselorte (Kirche, Parkplatz, Bushaltestelle, Parkzugang, Kutscherhof, etc.). Hierfür können z.T. schon bestehende Durchgänge beim Einfriedungszaun und den Mauern genutzt werden). Bei der Öffnung des Areals gilt es auch, Aspekte der Sicherheit zu berücksichtigen und z.B. durch die Schaffung eines öffentlichen Angebots (z.B. Gastro) durch Belebung soziale Kontrolle sicherzustellen.
Sichtbeziehungen	Auch die Sichtbeziehungen zum Schadaupark sind zu intensivieren. Hilfreich wäre hierbei beispielsweise auch das gezielte Auslichten der Unterholzes im Park entlang der Seestrasse.
Diagonale	Die Öffnung und Etablierung einer „diagonalen“ Wegeerschliessung durch die Gärtnerei basierend auf den bestehenden Strukturen ist naheliegend und mit wenig Aufwand durchzuführen. Diese Öffnung des Areals könnte einer der ersten sichtbaren Schritte im Prozess der Entwicklung sein. Teilweise sind die Durchgänge in den Mauern bereits vorhanden.
Gartennutzung	Die Idee, das Areal mit einer Gartennutzung zu bespielen, wird als spannender Ansatz und Reminiszenz an die historische Nutzung angesehen. Eine Konkretisierung dieser Gartennutzungen muss im weiteren Prozess erfolgen. Dabei sind verschiedene Formen des Gärtnerns denkbar, ein Anknüpfen an die aktuelle Gartennutzung ebenfalls. Aufgrund der Platzverhältnisse ist jedoch klar, dass eine gewerblich betriebene Gärtnerei keine Option sein kann. Vielmehr geht es um Formen des Gärtnerns, die in Kombination mit anderen Nutzungen funktionieren können oder eine Nischenproduktion. Tendenziell wird von einem gemeinschaftlichen oder gemeinnützigen Ansatz ausgegangen.

29. Prozess Schadau

Wertvolle Beiträge

Der Studienauftrag hat zahlreiche, detaillierte Vorschläge für einen schrittweise Entwicklung und mögliche Organisationsformen dieser zukünftigen Arealentwicklung aufgezeigt. Diese Beiträge sind sehr wertvoll für die zukünftigen Organisation und Weiterführung des Prozesses.

30. Entwicklungsprozess Arealentwicklung Schadau

Entwicklung in Schritten

Das skizzierte Zielbild der Schadaugärtnerei geht von einem hohen Öffentlichkeitsgrad und einer vielfältigen Nutzung aus, die sich an unterschiedliche Anspruchsgruppen richtet und sich im Zeitverlauf auch wandeln kann. Die Entwicklung soll sowohl am historischen Bestand und seiner ursprünglichen Nutzung, als auch an der aktuellen (Zwischen-)Nutzung anknüpfen und nach klaren räumlichen Entwicklungsregeln erfolgen (Regelwerk „Schadaugärtnerei“). Ein zentrales Merkmal des skizzierten Entwicklungsansatzes ist die schrittweise Entwicklung des Areals. Es wird nicht heute ein Endzustand geplant, der morgen „genau so“ realisiert wird.

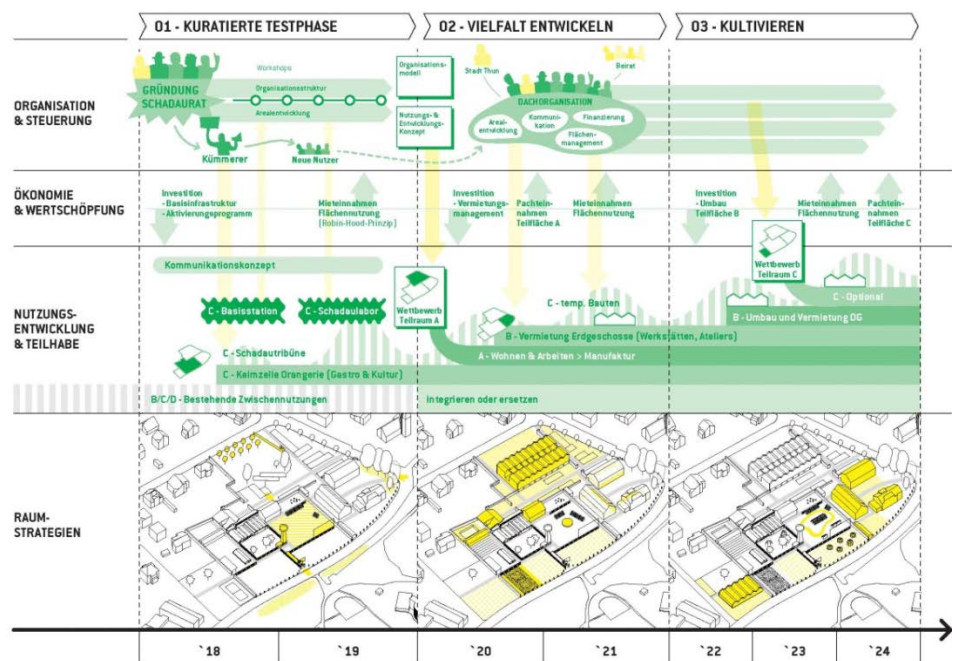
Diese sukzessive Entwicklung ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass die verschiedenen Bereiche des Areals je nach Bedarf genutzt oder weiterentwickelt werden können. Einzelne Bereiche des Areals können zunächst wie bisher und ohne grössere Investitionen weiter betrieben werden (z.B. Parkplatz). Gleichzeitig bietet der Ansatz den Rahmen, einzelne Bereiche schon bald baulich weiter zu entwickeln (z.B. Sanierung Kutscherei) oder noch offene Fragen vertieft zu klären (z.B. Anbindung Kutscherei an Schadaupark und Kirche Scherzligen). Bei der schrittweisen Entwicklung können auch einzelne Nutzungen und Nutzungskombinationen ausprobiert und getestet werden, bevor sie etabliert oder wieder verworfen werden.

Inkubator

Es ist sogar angezeigt, schon bald erste, auch einfachere Massnahmen und Interventionen zu realisieren und damit zu signalisieren, dass der Entwicklungsprozess an die Hand genommen wird. Eine wichtige Rolle könnten dabei Nutzungen spielen, die nur geringe Investitionen benötigen, gleichzeitig aber mithelfen, das Areal dauerhafter und auch über den ganzen Tag zu beleben (z.B. einfaches, niederschwelliges Gastroangebot). Auch Massnahmen wie z.B. die Öffnung des Areals und das Schaffen von Sichtachsen zwischen Park und Gärtnerei wären ein Zeichen in diese Richtung.

Moderation und geeignete Organisationsform

Die vorgeschlagene, schrittweise Entwicklung „passiert 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.



Auszug Schlusspräsentation Camponovo Baumgartner Architekten

31. Wichtige Funktionen im Entwicklungsprozess

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 Rollenfunktionen im Entwicklungsprozess wurden in den Projektbeiträgen oder während der nachfolgenden Diskussion genannt, sie erscheinen für eine erfolgreiche Entwicklung auf dem Areal wesentlich. Diese Rollenfunktionen, ihre Kompetenzen und Aufgaben werden nachfolgend als Zusammenfassung aus der Diskussion und als Vorschlag beschrieben:

Kümmerer/in

Es wird vorgeschlagen, eine „Kümmererin“ oder einen „Kümmerer“ für die Schadaugärtnerei einzusetzen. 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 sollte über eine hervorragende Vernetzung zu lokalen Akteuren und Interessengruppen verfügen, sowie über ein ausgewiesenes Gespür für ergebnisoffene Aushandlungs- und Entwicklungsprozesse verfügen. Denkbar wäre beispielsweise eine hierarchisch hoch angesiedelte Person aus der Stadtverwaltung, die im Kontext der Schadaugärtnerei keine hoheitlichen Aufgaben ausüben muss, oder aber auch eine Privatperson mit guten Verbindungen in die Stadtverwaltung und -politik. Als erste Aufgabe wäre diese Person federführend für die Aufnahme der Startphase und die hierfür nötige Organisationsentwicklung verantwortlich.

Externe Moderation

Gerade in der Anfangsphase der weiteren Entwicklung, wird es wichtig sein, dass unterschiedliche Akteursgruppen und deren Interessen austariert einfließen können. Deshalb wird vorgeschlagen, in dieser ersten Phase der Organisationsentwicklung, in der Startphase des Entwicklungsprozesses der „Arealentwicklung Schadaugärtnerei“

Schadaurat

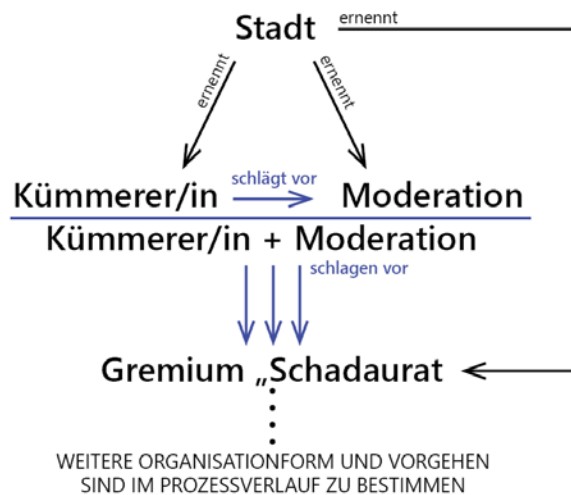
und zur Erarbeitung der Grundkonzeption und Organisationsform) eine externe Person als „Moderation“ einzusetzen.

Zur Steuerung des Arealentwicklungsprozesses wird die Einsetzung eines „Schadaurats“ empfohlen. Dieser „Schadaurat“ ist ein entscheidungsfähiges, engagiertes und breit zusammengesetztes Gremium, welches in einer ersten Phase zur treibenden Kraft wird, als eine Art Think-Tank der Projektentwicklung. Die Zusammensetzung des Gremiums könnte beispielsweise von der/m Kümmererin/Kümmerer und der externen Moderation vorgeschlagen werden.

Im „Schadaurat“ vertreten sind der/die Kümmerer/in, zuständige Vertretung(en) der Stadt Thun, Vertretung Aktive und Vereinsmitglieder, Einzelpersonen als Paten. Personen, die über grosse Erfahrung und Kompetenz in den betreffenden Sachgebieten (Städtebau, Kultur, Wirtschaft, etc.) und/oder eine guten Einbindung und Relevanz in der Stadt verfügen.

Der „Schadaurat“ bildet die Schnittstelle zu den vielfältigen Interessensvertretern und Akteursgruppen auf dem Areal. Er legt die Grundsteine für die zukünftige Entwicklung. Seine Aufgabe umfasst die Entwicklung eines Organisations- und Finanzierungsmodells für die Schadaugärtnerei, die Definition der nächsten Prozessschritte, die Bestimmung des Regelwerks (vgl. beispielsweise auch Projektregeln Stadiongärten in Zürich: [http://www.stadionbrache.ch / projekte](http://www.stadionbrache.ch/projekte)) und der Entwurf eines ersten Betriebskonzepts.

Wenn sich der Betrieb der Schadaugärtnerei und ihre Entwicklung mit der Zeit konsolidieren, übernimmt der „Schadaurat“ stärker die Funktion eines Lenkungsgremiums, welches die Entwicklung der Schadaugärtnerei dauerhaft begleitet und steuert.



Mögliche Organigramm-Skizze für die Startphase

Macher

Nicht zuletzt braucht es die „Macher“, die das Areal bespielen und sich vor Ort engagieren. In dem bisherigen Beteiligungs- und Planungsprozess waren viele verschiedene Anspruchsgruppen involviert. Die zentralen Akteure/Akteursgruppen sind sinnvollerweise auch in die Entwicklung der zukünftigen Organisationsform einzubeziehen. Die „Macher“ sind die treibende Kraft, Ansprechpartner für konkrete Vorhaben, die Initiatoren auf dem Areal.

Es ist Aufgabe des Schadaurat hierfür eine geeignete Organisationsform zu definieren. Verschiedene Möglichkeiten wurden angesprochen bzw. sind vorstellbar: beispielsweise ein Arealverein, der bisherige und an der weiteren Entwicklung interessierte Akteure umfasst und Hauptmieter auf dem Areal ist oder eine Genossenschaft aller Projekte vor Ort. Eine weitere Möglichkeit ist die Organisationsstruktur mit einer Geschäftsleitung, die den Betrieb der Schadaugärtnerei sicherstellt und dem Schadaurat als Steuerungsorgan.

32. Die nächsten konkreten Schritte für die Arealentwicklung

Grundsteine legen

Grundlegend für die räumliche Entwicklung auf dem Areal der Schadaugärtnerei ist die Erarbeitung eines Organisationsmodells für den zukünftigen Entwicklungsprozess sowie die Bestimmung eines Finanzierungsmodells. Auch die Definition von Rahmenbedingungen für den weiteren Betrieb ist ein wichtiger Schritt, der ganz am Anfang des Entwicklungsprozesses durchzuführen ist. Darauf folgt die Erarbeitung eines Regelwerks „Schadaugärtnerei“ und eines detaillierten Betriebskonzepts. Für diese wichtige Anfangsphase zeichnet sich der „Schadaurat“ mit Unterstützung durch eine externe Moderation verantwortlich. Allseitiges Commitment vorausgesetzt, könnte der „Schadaurat“ die nötigen Entscheidungsgrundlagen innerhalb weniger Monaten erarbeiten.

Gastroangebot ausschreiben

Parallel zu diesen ersten Schritten bzw. unmittelbar anschliessend an die nötigen Entscheidungen, könnte die Ausschreibung für ein einfaches Gastroangebot auf dem Areal (z.B. Buvette, Food-Truck, Pop up) erfolgen, so dass dieses Angebot bereits im Sommer 2018 gestartet werden könnte.

Kutscherei

Zudem ist die Nutzung der Kutscherei eine bald zu klärende Frage. Die Mietverträge laufen 2019 aus. Mögliche Nutzungen in Zusammenhang mit der Kirche Scherzligen (Raum und Catering für Hochzeitsgäste) gilt es zu konkretisieren. Zudem muss die Frage einer möglichen Querung zum Schadaupark und zur Scherzligenkirche bearbeitet und beantwortet werden.

öffentlicher Infoanlass

Der Öffentlichkeit und den im Prozess Beteiligten wurde in Aussicht gestellt, die Ergebnisse des Planungsprozesses im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu präsentieren. Diese findet idealerweise dann statt, wenn das weitere Vorgehen durch den Gemeinderat beschlossen ist.

33. Zeitlicher Ausblick

Ausblick Prozess „Arealentwicklung Schadaugärtnerei“

- Gesamtsynthese/Empfehlungen aus dem gesamten Prozess Dezember 2017
- Vernehmlassung Verwaltung Gesamtsynthese/Empfehlungen Januar 2018
- Beschluss GR (Schlussbericht/Gesamtsynthese/Empfehlungen) Ende Januar/ Anfang Februar 2018
- Öffentliche Veranstaltung zur Präsentation der Ergebnisse Anfang März 2018

Möglicher Fahrplan für die Weiterentwicklung

- Erarbeitung Organisations- und Finanzierungsmodell bis Ende Juni 2018 (Bestimmung der Zuständigkeit/Verantwortung noch ausstehend)
- Ausschreibung Gastroangebot März 2018 (Dauer z.B. 3 Jahre)
- Planung Nutzung Kutscherei und Anbindung an Park/Kirche bis Sommer 2018 (2019 laufen die bestehenden Mietverträge aus)

Die Definition der weiteren Schritte sind Aufgabe der entsprechenden Organisation.

G. Schlussbestimmungen

Der vorliegende Schlussbericht ist vom Beurteilungsgremium am 12.12.2017 beschlossen und vom Gemeinderat am xxx genehmigt worden.



H. Projektbeiträge

34. Team 1: Schadaugärtnerei – ein Flaggschiff für Thun und seine Region

Bryum GmbH, Basel

BHSF Architekten GmbH, Zürich

Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich

Es wird vorgeschlagen, die Schadaugärtnerei zu einem Flaggschiff für das Thema „Ernährung und Nahrungsmittelproduktion“ zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wird auch bewusst die historische Funktion der Areals als Gärtnerei aufgegriffen. Die vorgeschlagene thematische Ausrichtung ermöglicht einen vielfältigen Nutzungsmix mit lokalen Bezug und spricht verschiedene Nutzerinnen und Nutzer an. Zudem nutzt sie vorhandene Ressourcen und erlaubt den Einbezug bereits bestehender Initiativen bei der zukünftigen Entwicklung des Areals.

Das „Ernährungs-Thema“ wird von den Projektverfassenden als äusserst relevant und zukunftsweisend beurteilt. Die Gärtnerei soll ein „Denkraum für die Zukunft“ werden. Die Stadt Thun soll sich mit der Schadaugärtnerei aktiv für die Zukunft engagieren.

Auf eine bauliche Entwicklung des Areals wird weitgehend verzichtet. Für eine Nachverdichtung, so die Argumentation der Projektverfassenden, sind die umliegenden Gebiete besser geeignet. Die Schadaugärtnerei wird als „Geschenk“ für die Bewohner Thun betrachtet. Als wichtige Vermittlerin und Freiraum-Scharnier zwischen dem Bahnhof im Norden und der Kulturmeile entlang der Seestrasse im Westen.

Die Schadaugärtnerei soll einen öffentlichen Charakter erhalten und jederzeit frei zugänglich sein. Verschiedene Nutzungen werden vorgeschlagen und verortet (Restaurant, Schulung/Events, Flagship-Store für lokale Produkte, Gärtnerei, Gewächshäuser, Ausstellungen). Erreichbarkeit und Vernetzung der Schadaugärtnerei werden verbessert. Ein öffentliches Wegesystem erschliesst das gesamte Areal. Zudem wird eine Umwidmung der Seestrasse in eine boulevardartige „Parkstrasse“ vorgeschlagen.

Die Projektverfassenden nehmen eine Zonierung in verschiedene Bereiche vor: Ein Teil des Areals ist für öffentliche Nutzungen und Angebote vorgesehen. Ein anderer Teil des Areals soll der „Produktion“, dem Gemüse- und Obstanbau vorbehalten bleiben. Bauliche Ergänzungen für die Produktion (Gewächshäuser, „leichte“ Architektur) werden vorgeschlagen. Beim „Innovationsfeld“ im Westen der Gärtnerei sollen zudem weitere Entwicklungsmöglichkeiten im thematischen Cluster ausgetestet werden.

Die Nutzung von Synergien mit benachbarten Nutzungen/Institutionen, sowie eine Vermarktung der Marke „Schadau“ ist wichtiger Bestandteil der vorgeschlagenen Entwicklung. Detailliert wird ein möglicher Prozessablauf und Aktivierungsangebote skizziert. Testläufe mit Interventionen sind Treiber dieser prozesshaften Entwicklung.

Die detailreichen Aussagen zu Entwicklungsprozess und Organisationsentwicklung sind hilfreich.

Die Idee, die ehemalige Gärtnerei-Nutzung wieder aufleben zu lassen wird positiv beurteilt, eine Konkretisierung mit spezifischen Raumbezug findet im Projekt jedoch nicht statt. Für eine nennenswerte (wirtschaftliche) Lebensmittelproduktion wird die Grösse der Schadaugärtnerei als nicht ausreichend eingeschätzt.

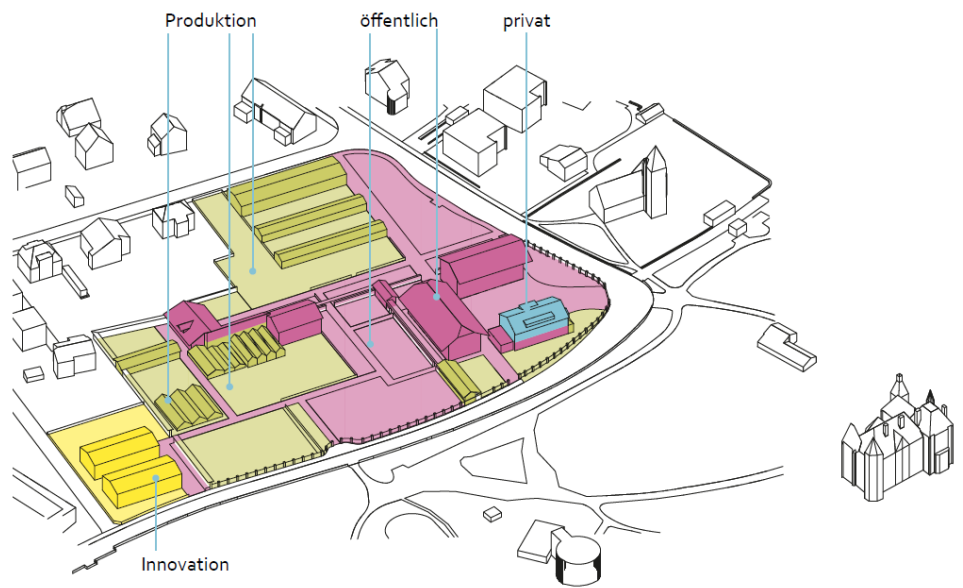
Die Strategie des „(mono-)thematischen Zugangs“, d.h. die alleinige Ausrichtung des Areals auf das Thema „Ernährung und Nahrungsmittelproduktion“ wird für die Schadaugärtnerei und ihre komplexe Geschichte als weniger geeignet eingestuft. Zudem wird ein konkreter Bezug des Ernährungsthemas zum Areal und der Stadt Thun vermisst.



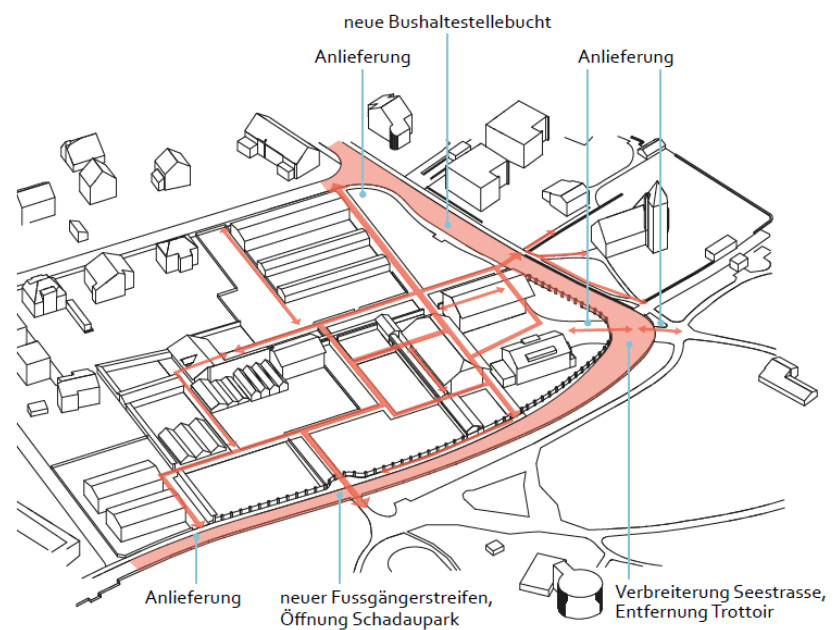
Auszug Schlusspräsentation: Visionsplan



Auszug Schlusspräsentation: Verknüpfung und grobe Programmierung



Auszug Schlusspräsentation: Nutzung



Auszug Schlusspräsentation: Durchwegung und Anlieferung

35. Team 2: Ort der Vielfalt & Begegnung

camponovo baumgartner architekten, Zürich

exträ AG, Bern

Urban Catalyst Studio, Berlin

Die Schadaugärtnerei wird als Gegenpol und Ergänzung zum benachbarten Schadapark gesehen und entwickelt (Erholung vs. Experimentierraum, offene Rasenflächen vs. vielfältige Nutzungsdichte, Beständigkeit vs. Wandel und Aneignbarkeit). Die Schadaugärtnerei soll ein Ort der Vielfalt und Begegnung werden. Der Beitrag setzt auf Diversifizierung der Nutzungen und eine Nutzungsmischung, die Stabilität schafft. Die Zugänglichkeit des Areals und die Verbindungen zwischen Schadapark und Schadaugärtnerei sollen gestärkt werden.

Die Projektverfassenden benennen vier wichtige Handlungsfelder für die zukünftige Entwicklung der Schadaugärtnerei: „Organisatorische Steuerung“ (Vorschläge zur Organisationsentwicklung, z.B. Schadaurat), „Ökonomie und Wertschöpfung“ (multifunktionaler Ertrag und Robin-Hood-Prinzip), „Nutzungsentwicklung und Teilhabe“ (vier Talenträume, Kammer, Stabilität durch Mischung, Synergien) sowie „Raumstrategien“ (Gebäude, Mauern und Wände, Kammern).

Die Schadaugärtnerei wird in vier Zonen eingeteilt: Terminal, Kutscherhof, Gärtnerei, Vorgarten. Diesen „Talenträumen“ werden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zugeschrieben. Die Nutzungen sind vielfältig und fördern den öffentlichen Charakter des Areals (Wohnen, Kunst & Kultur, Sport & Freizeit, Gastronomie, Soziales, Gärtnerei, Arbeit/Werkstätten/Ateliers und Bildung).

Als „Keimzelle“ schlagen die Projektverfassenden, dass im Zentrum der Gärtnerei als erste Intervention ein Turm und Empfangsort vor. Eine dauerhafte bauliche Entwicklung auf dem Areal wird v.a. in zwei Bereichen gesehen: Terminal, Vorgarten.

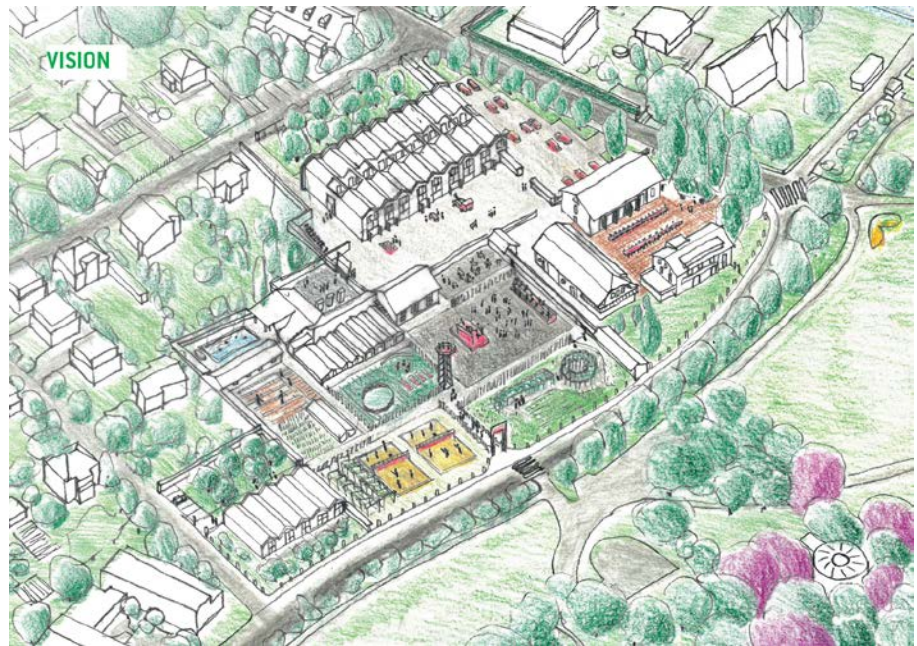
Der Charakter der Bebauung soll von den Gewächshäusern der ehemaligen Gärtnerei inspiriert werden. Synergien zwischen dem Areal und der Umgebung werden gesucht, so wird z.B. die Nutzung eines Gebäudes im Kutscherhof als Hochzeitssaal für die Gäste der Kirche Scherzigen vorgeschlagen.

Durch die gezielte Kammerung des Areals und die Schaffung neuer Räume (Zellen) wird eine zusätzliche Verdichtung der Nutzungen erreicht. Auch die grosse Freifläche im Zentrum der Gärtnerei soll durch neue „Wände“ gekammert und verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten zugeführt werden.

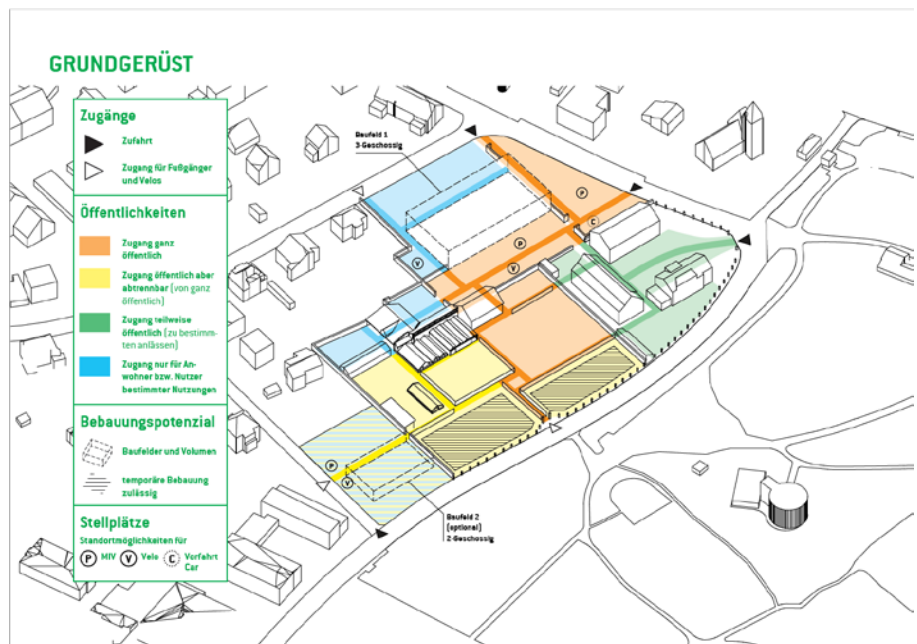
Es wird eine prozesshafte Entwicklung vorgeschlagen und ein möglicher Prozessablauf skizziert. Für eine Weiterentwicklung der Schadaugärtnerei werden konkrete Vorschläge zu möglichen zukünftigen Organisationsformen gemacht.

Die detailreichen Aussagen zu Prozess und Organisationsentwicklung sind hilfreich.

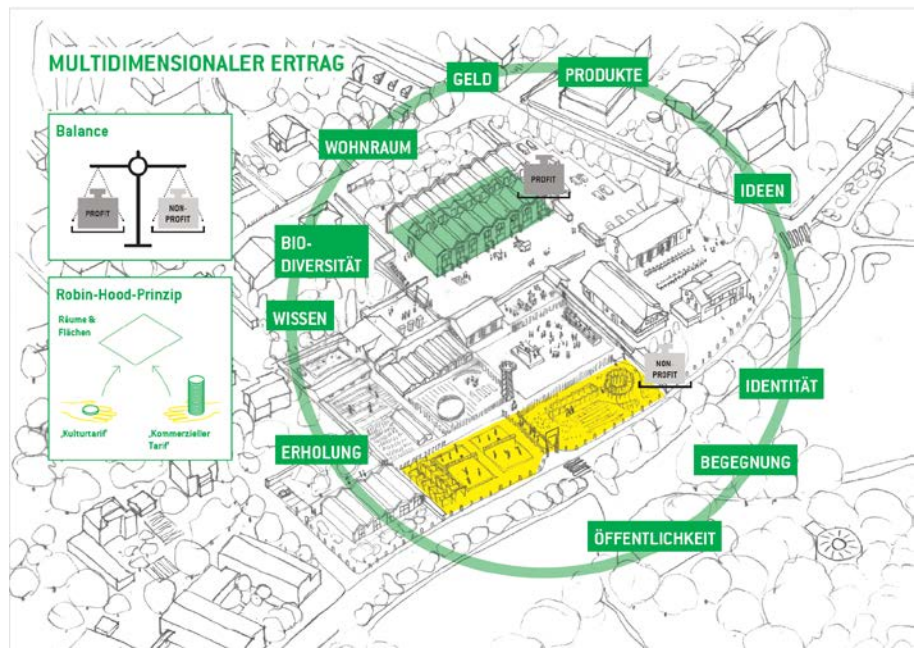
Das Vorgehen, auch die Freiräume der Schadaugärtnerei mit Wänden zu teilen – die Ergänzung der historischen Strukturen – kann nicht nachvollzogen werden. Die freie Fläche vor der Orangerie wird als räumliche Qualität (Charakter, Nutzungen) und als identitätsstiftend betrachtet.



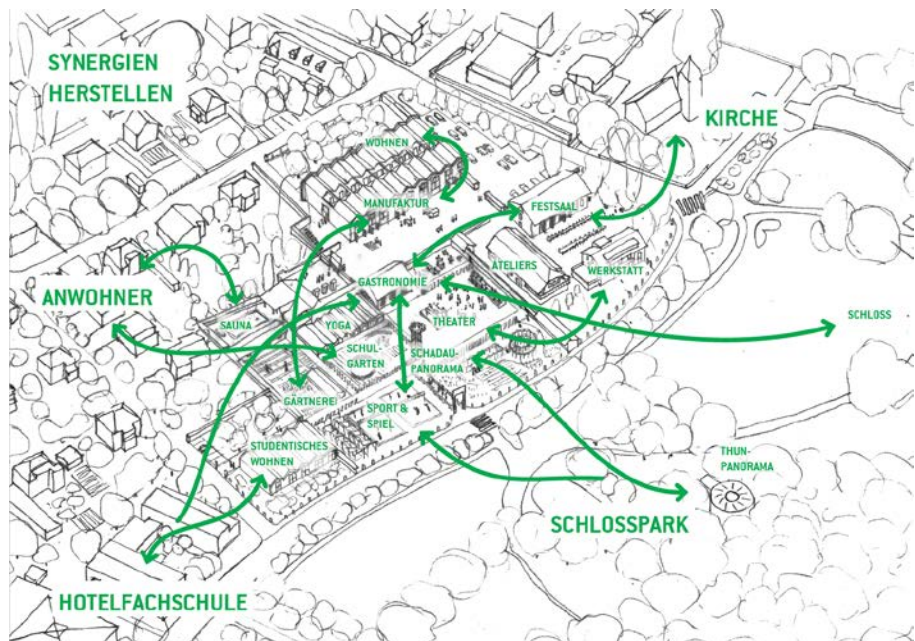
Auszug Schlusspräsentation: Vision Schadaugärtnerei



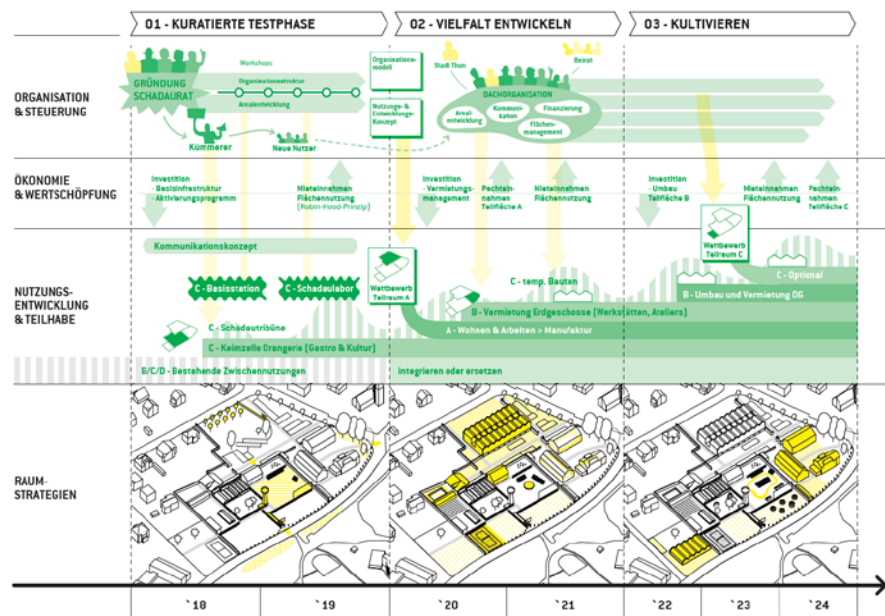
Auszug Schlusspräsentation: Grundgerüst



Auszug Schlusspräsentation: Multidimensionaler Ertrag



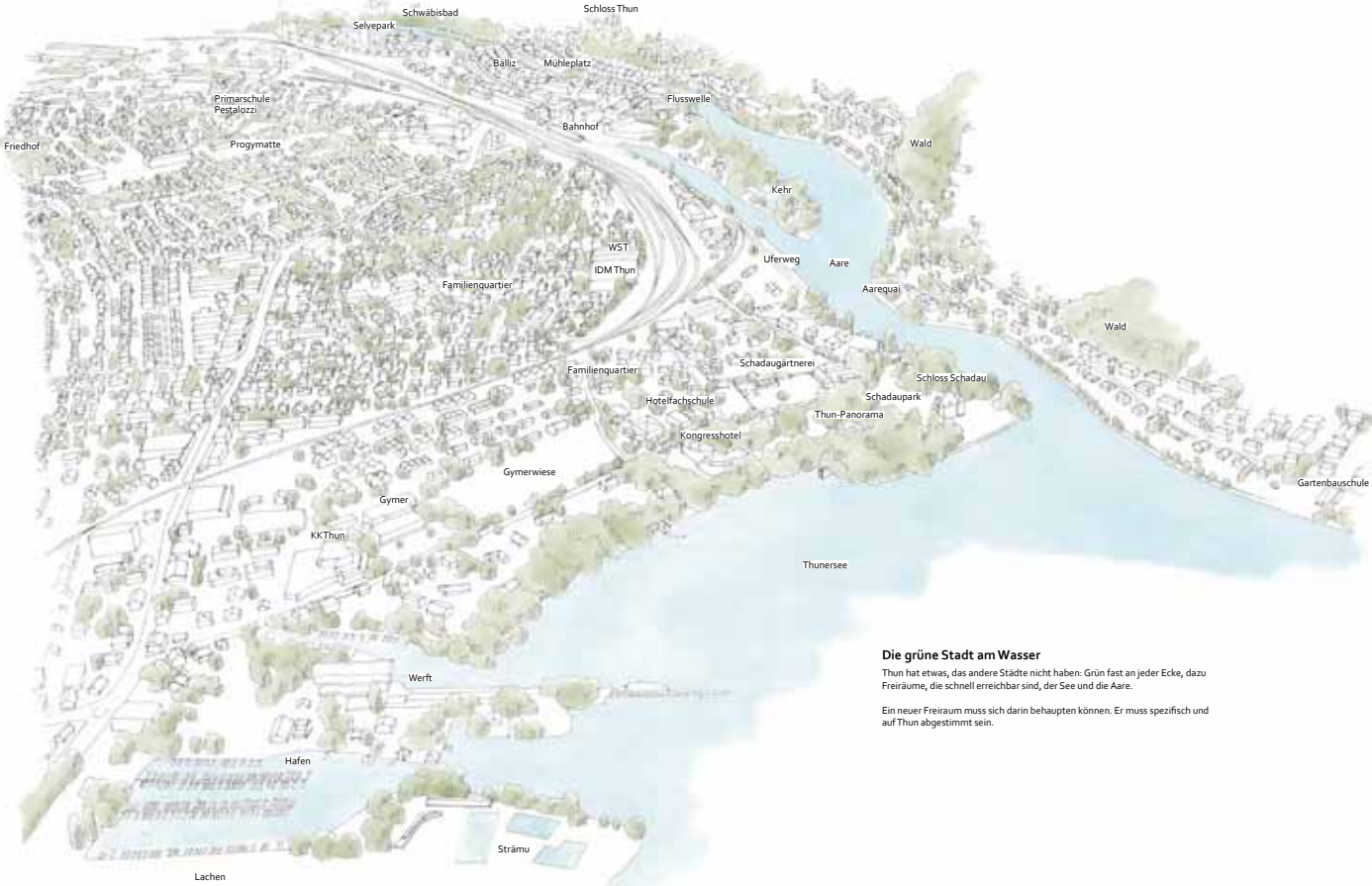
Auszug Schlusspräsentation: Synergien herstellen



Auszug Schlusspräsentation: Prozesshafte Entwicklung

I. Projektpläne

Schadaugärtnerei - ein Flaggschiff für Thun und seine Region



Der atmende Grünraum Schadau - ein Ort der Veränderung. In welche Richtung?



Die grüne Stadt am Wasser

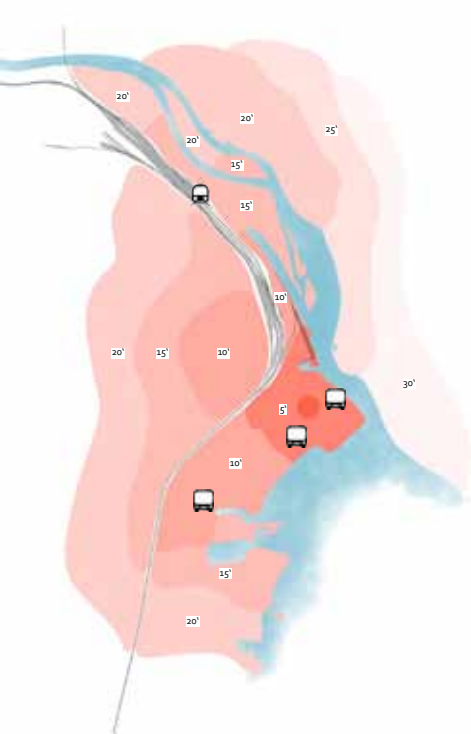
Thun hat etwas, das andere Städte nicht haben: Grün fast an jeder Ecke, dazu Freiräume, die schnell erreichbar sind, der See und die Aare.

Ein neuer Freiraum muss sich darin behaupten können. Er muss spezifisch und auf Thun abgestimmt sein.

Für die Schadaugärtnerei und das benachbarte Schloss gibt es keinen Zustand und keine wechselseitige Beziehung, die «historisch gültig» wäre. Vielmehr liegt hier eine Geschichte der konstanten Veränderung vor: vom Fischteich des alten Schlosses über die Anbauschlacht im zweiten Weltkrieg, in der auch der Park zur Landwirtschaftsfläche wurde, bis zum Abriss der Villa Selve für das Kongresshotel. Die Weiterentwicklung der Schadaugärtnerei sollte von daher viele Freiheiten genießen und ist als eigenständiger Entwicklungsschritt zu sehen.

Eines aber fällt auf: Das Grün dieses «atmenden Grünraums» ist insgesamt immer weniger geworden. Auch wenn die Aussage der Thuner, hier einen Grünraum erhalten zu wollen, angesichts der insgesamt sehr grünen Umgebung zunächst erstaunt: Sie ist historisch begründet.

Kurze Distanzen auf der einen Seite, lange Wege bis zur anderen Aareseite



Ein weiterer auffälliger Punkt ist die Asymmetrie der Wegebeziehungen. Das Schadauareal ist zu Fuss in 15 Minuten vom Bahnhof Thun erreichbar. Zum anderen Ufer aber – wenn nicht gerade mal die Fähre gehen sollte – ist es mehr als eine halbe Stunde Fussweg.



Ausgangslage: Das Geschenk

Mit dem zum Kauf der Schadaugärtnerei machten sich die Thunerinnen und Thuner selbst ein Geschenk: Sie entschieden sich gegen hochpreisige Wohnungen und für den Erhalt des Freiraums. Dieser soll öffentlich zugänglich und für alle attraktiv und einladend sein.

Noch ist dieses Geschenk aber verpackt und schlummert gewissermassen vor sich hin. Es wird Zeit, es auszupacken.



Thun, die Thunerin und der Thuner. Was zu erwarten ist

Thun steht mit 44'243 Einwohnerinnen und Einwohnern an erster Stelle der Städte in der Schweiz und hat einen Ausländeranteil von 13,3%. Die Thunerinnen und Thuner wohnen gerne in ihrer schönen Stadt. Sie (CH und Ausländer) gehören zu 40,9% zur Unterschicht (Schweiz 37,3%), 25,7% zur Mittelschicht (Schweiz 30,2%) und 33,3% zur Oberschicht (Schweiz 30,2%).

Die Thuner sind im Schweizer Durchschnitt älter. Es gibt weniger Familien, und die häufigsten Lebensphasen sind ältere Singles, ältere Paare und Familien mit Kindern. Sollte man die Thuner charakterisieren, so fallen Begriffe wie «Gmüetlechi», «A Guete Cheli», «Büezer», «Fründlechi» und «Kontaktfreudig».

Für einen Ort wie die Schadaugärtnerei – auch aufgrund der Lage – ist daher nicht zu erwarten, dass dieser durch selbst organisierte Zwischennutzungen langfristig zu einem aufregenden Ort wird, wie wir dies aus grösseren Städten wie Zürich, Basel oder Berlin kennen. Der Nutzungsdruck ist zu niedrig, und es gibt zu wenige Bewohnerinnen, die aus dem entsprechenden Milieu kommen und zeitliche oder materielle Ressourcen haben. Aber: Wenn etwas Spezifisches angeboten wird, dann werden die Thuner und Thunerinnen kommen, mitmachen und sich engagieren. Insbesondere, wenn der Ort mit ihrer Stadt und ihrem täglichen Leben zu tun hat.

Thuner Ideen für die unbekannte Perle

Die meisten Aussagen aus dem Beteiligungsprozess 2015, den Anträgen für die Zwischennutzung und von unseren Gesprächen vor Ort sind durchaus mit der Schadaugärtnerei als Zukunftsraum für die Ernährung vereinbar.

Interessant ist dabei, dass viele Einheimische zwar das Schadauschloss mit dem Park, nicht aber die Gärtnerei kennen. Was nicht erstaunt! Denn wenn man sich auf dem heutigen Areal bewegt, fallen vor allem verschlossene Türen, private Gärten, der Parkplatz und vermeintlich ungenutzte Brachen auf.

Dabei scheint in der Bevölkerung durchaus Interesse zu haben und Ideen sind da, wie man das Areal nutzen könnte.

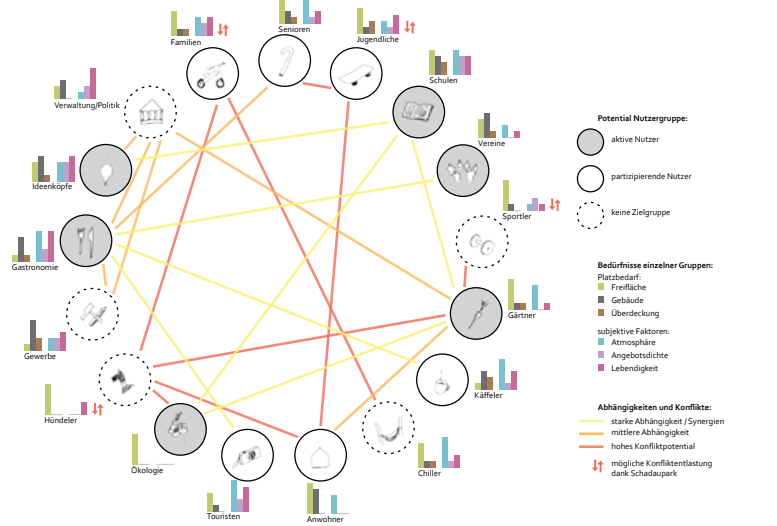
Potentielle Nutzergruppen

Um das Areal weiterentwickeln zu können, müssen Nutzergruppen eruiert und aktiviert werden. Sie führen uns zu einer Auswahl an potentiellen urbanen Stämmen, die die Schadaugärtnerei in Zukunft prägen könnten.

Jeder Akteur hat unterschiedliche Bedürfnisse an einen Ort. Gärtner oder Hundehalter zum Beispiel brauchen viel Freifläche, während das Gewerbe vor allem auf Gebäude angewiesen ist. Neben dem Platz gibt es auch weitere, eher unterbewusste Faktoren, die sich auf die Stimmung eines Ortes auswirken. Atmosphärische Akteure wie Kaffeehäuser – weil sie Zeit haben, ihre Umgebung auf sich einwirken zu lassen – oder ein Restaurant – weil es in einer gemächlichen Umgebung mehr Kunden generieren kann – reagieren ganz unterschiedlich auf die Stimmung.

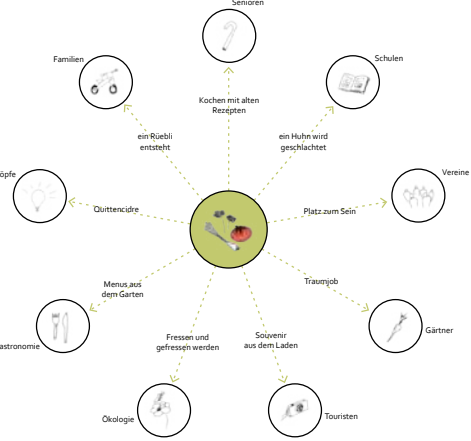
Hinzu kommen mögliche Konfliktpotenziale oder Synergien unter den einzelnen Gruppen. Somit können einzelne Akteure als Zielgruppe in den Hintergrund treten, da sie entweder hohes Konfliktpotential haben (Händler), im benachbarten Schadaupark Angebote finden (Sportler) oder weil sie ohnehin auf der Schadaugärtnerei auftauchen (Kaffeehäuser, Chiller) oder mitreden (Politik) werden.

Damit haben wir Zielgruppen – unsere urbanen Stämme, die am meisten Bezug zum Thema Garten, Gärtnerei und Nahrung haben. Zu guter Letzt ist es aber nicht das Ziel, ein möglich konfliktloses Areal zu haben, sondern eines, das spannend ist, wo Konflikte auch dazugehören.



Verknüpfung der urbanen Stämme

Unsere urbanen Stämme haben das Potenzial, sich mit der Schadaugärtnerei und der Thematik Ernährung verknüpfen zu können. Das kann auf unterschiedlichen Ebenen passieren: Die Schadaugärtnerei kann sowohl ein traumhafter Arbeitsort für Gärtner oder Köchinnen als auch eine Bildungsstätte für Kinder, Schüler oder Seniorinnen sein, wo Wissen ausgetauscht wird.



Welche öffentlichen Orte brauchen wir in Zukunft?

Spezifische öffentliche Orte sind stets Kinder ihrer Zeit. Mittelalterliche Rathausplätze, Bahnhofsplätze der Eisenbahnära oder zeitgenössische Shopping-Architekturen spiegeln die Themen und Bedürfnisse der jeweiligen Epoche wieder. Was sind entsprechend die Herausforderungen unserer Zeit, und wie kann ein öffentlicher Ort auf sie reagieren?

Die heutigen Herausforderungen sind vielschichtig und oft überlokal. Klimawandel, Migration, demographische Entwicklung, Artensterben, die stetig wachsende Mobilität – sie scheinen nicht durch uns beeinflussbar zu sein. Aber sie hängen unmittelbar mit unserer «ingenialen Lebensweise» zusammen, einer Lebensweise, die negative Auswirkungen unserer Nahrungs- oder Rohstoffnachfrage wie Ausbeutung, Umweltverschmutzung oder Klimawandel in andere Länder verlagert. Da diese Lebensweise inzwischen global angestrebt wird, ist sie nicht mehr möglich – wir müssen sie anpassen.

Einer der Mittelpunkt dieses Prozesses ist die Ernährung. Immer mehr setzt sich die Erkenntnis durch, dass Qualität mehr als Quantität zählt, lokale und saisonale Produktion am sinnvollsten ist und der direkte Handel für alle Seiten besser ist als die grossen globalen Warenströme. Die Beschäftigung mit der Ernährung entspricht dem Zeitgeist, das zeigen auch Orte wie der Themenpark «Eataly World» bei Bologna (IT) und die «Cité Nature» in Arras (F).

Die Schadaugärtnerei ist prädestiniert als Zukunftsraum für das Thema Ernährung. Sie kann dabei die immer wichtiger werdenden Versorgungsfunktionen übernehmen, vor allem aber als Keimzelle, Anlaufstelle und Know-How-Zentrum für Eigenproduktion in Thun dienen – und als wichtige touristische und kommerzielle Attraktion, die weit über Thun hinaus bekannt ist.



Empfehlungen

Ideale Ausgangslage: Eine ehemalige Gärtnerei ist ein perfekter Ort, um sich mit der Ernährung auseinanderzusetzen und sie als Institution zum Thema Garten und Ernährung zu machen. Hier könnte sowohl ein wirtschaftliches als auch ein touristisches Potenzial abgeschöpft werden.

Ein Ort für alle: Das Thema Ernährung ist nicht nur stark im Trend – es müssen sich tatsächlich auch alle ernähren. Essen, von dem man weiss, von wo es kommt, wo man sogar sehen kann, wie es wächst, ist immer besser als solches von irgendwo.

Synergien nutzen: Lokale Institutionen wie die Gartenbauschule Hünibach, «Ardele» oder die Hotelfachschule, aber auch Stiftungen wie Pro Specie Rara oder das Gottfried Duttweiler Institut sind ideale Kooperationspartner.

Vermarktung: «Schadau» ist eine potenziell wertvolle Marke, die sich die Stadt Thun unbedingt mit den geeigneten Instrumenten sichern sollte (Domain?) erwerben, Vermarktungsrechte sichern, Vermarktungskonzept erstellen.

Erreichbarkeit: Die Frequenz der Fähre über die Aare sollte unbedingt erhöht werden.



Entwicklungsgebiet See- und Aareufer

Die Schadaugärtnerei hat eine aussergewöhnliche Lage. Nicht nur, weil sie in bequemer Gehdistanz zu See und Altstadt liegt. Das Quartier an See- und Aareufer ist auch eine vielseitige Mischung aus Einfamilienhäusern, öffentlichen Gebäuden, Freiflächen, historischen Gebäuden und einem sich entwickelnden Gewerbegebiet, die viel Potenzial für die Zukunft hat.

Die mit dem Schadauareal verbundenen funktionalen und verkehrstechnischen Fragen sollten daher aus einer langfristigen Perspektive betrachtet, die Verknüpfung der Schadau mit dem Quartier muss grossräumig gedacht werden. Wichtigstes Element dafür ist die Seestrasse, in deren Mitte und Knickpunkt die Schadaugärtnerei liegt und die alle wichtigen Orte miteinander verbindet.

Die Schadaugärtnerei hat das Potential, im Quartier der Anstoss einer neuen Entwicklung zu sein, die vier Schwerpunkte beinhaltet: 1. den Seeboulevard, 2. den Uferweg mit der Fähre, 3. die Parkierung und 4. das Gastronomieangebot.



Eine Pause im Scharnier des Seeboulevards

Von ihrer Lage her ist die Schadaugärtnerei am Gelenk des «Bumerangs», das den See und den Bahnhof durch die Seestrasse verbindet. Die Schadaugärtnerei kann dadurch funktional und atmosphärisch in alle Richtungen ausstrahlen und prägt das Erscheinungsbild des Seeboulevards entscheidend mit.

Während der nördliche Teil des Seeboulevards zwischen Bahnhof und Schadauareal eher industriell wirkt und eine bedeutende Entwicklungsreserve Thuns darstellt, ist der westliche Teil durch die Aufreihung von grossen öffentlichen Gebäuden entlang der Strasse geprägt. Im Scharnier dieser beiden Abschnitte liegt das Schadauareal. Vom städtebaulichen Rhythmus, aber auch von der Fussläufigkeit her – die beiden Abschnitte repräsentieren jeweils angenehme Gehdistancen – ist hier eine Pause und damit eine zurückhaltende Bebauung des Areals sinnvoll.



Schadau – das Ensemble im Park

Das Schadauensemble ist ein Ganzes aus mehreren Teilen, die sich gegenseitig bereichern: Schloss, Kirche, Gärtnerei, aber auch Kongresshotel und Panorama. Schon heute entsteht der Eindruck, dass diese Gebäude in einem gemeinsamen Park liegen. Dieser Eindruck soll durch zukünftige Interventionen gestärkt werden – auch weil der Park im Vergleich zum ursprünglichen Umfang stark geschrumpft ist (siehe Blatt 1).

Als «Schadau-Ensemble» - und als Denkraum für die Zukunft der Schadaugärtnerei - werden nicht nur die Gärtnerei, Schloss und Kirche verstanden, sondern auch das Kongresshotel sowie die rückwärtigen Gebäude hinter der Gärtnerei. Auch die Privatgrundstücke werden mitgedacht.

In Zukunft sollte darauf hingearbeitet werden, dass man beim Eintritt in das Areal das Gefühl bekommt, in einen grossen Park zu treten.



Schloss, Gärtnerei und «Kraftort» – eine Arbeitsteilung

Die dienende Funktion der Gärtnerei für das Schloss ist zwar eine historische Tatsache und im Namen noch enthalten, hat heute aber keine funktionale Relevanz mehr. Stattdessen sollte eine funktionale Arbeitsteilung und Ergänzung im Vordergrund stehen. Der Park für die Erholung im Sommer, für Touristen, die «sonic» suchen, das Publikum ist eher international, es gibt Bollywood und andere Drehs sowie viele Hochzeiten. Er ist hier zum Baden, für die «Alltagserholung» und für eine Planschfahrt im Bähnli. Die Schadaugärtnerei wird eher von Thunern frequentiert, ist für Öko-Touristen aus der Umgebung und der Schweiz, ein stark lokal eingebundener Ort, auch ein Ort des Wirtschaftens.

Die Kirche Scherzigen schliesslich ist in ihrer Eigenart als jahrhundertealter Kraftort und als «Lichtkirche» zu respektieren. Bei einer in Zukunft wieder stärkeren Verbundenheit mit der Natur wird die Bedeutung dieses Ortes zunehmen, auch touristisch. Eine bauliche Verdichtung im Umfeld ist daher sehr vorsichtig zu beurteilen.



Die Vernetzung in der Region

Im November 2017 eröffnet bei Bologna «Eataly World», eine Erlebniswelt der Supermarktkette Eataly rund um italienisches Essen, im nordfranzösischen Arras zeigt die «Crê Nature», wie Essen entsteht, überall spriesen Urbane Gärten. Bei all diesen Projekten geht es nicht nur um Lebensmittel. Es geht auch darum zu erfahren, von wo diese kommen, wie und unter welchen Bedingungen sie produziert werden.

In der Nähe von Thun finden sich sowohl Kleinproduzenten als auch Zusammenschlüsse, die ihre Produkte gemeinsam vermarkten. Grossprojekte wie beispielsweise der Naturpark Gantrisch oder die Biosphäre Entlebuch, aber auch kleinere wie der Ballenberg, dürfen sich erfolgreich feiern – Ernährung ist hier ein zentrales Thema. Und sehen wir uns etwas um: die Auswahl an feinen Produkten ist gut - und sei nur der Emmentaler oder der Appenberger aus Oberhünigen genannt.

Eine Vernetzung der Schadaugärtnerei mit den Initiativen der umliegenden Region läge also auf der Hand - auch die Nähe zur Berner Fachhochschule (Ernährung und Diätetik) könnte für eine Zusammenarbeit genutzt werden.



1. Seeboulevard

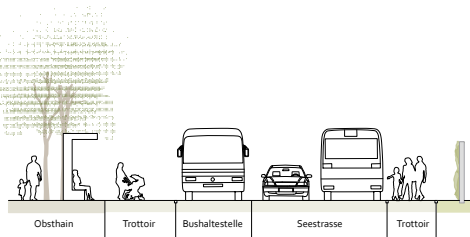
Die Seestrasse führt vom Bahnhof bis zum KKThun. Sie ist der Motor, sie stösst die Entwicklungen an. Langfristig kann sie als «Seeboulevard» verstanden werden, der immer wieder unterschiedliche Beziehungen zum Wasser aufbaut und von Bäumen gesäumt ist.

Die Seestrasse ist in ihren unterschiedlichen Teilen momentan noch nicht klar gestaltet. Die Planung der Schadaugärtnerei könnte ein Anstoss dazu sein, dies zu ändern, wobei die Verbreiterung der Seestrasse zum Seeboulevard bei der Schadau den Auftakt bilden könnte. Hier wird ein Teil des Trottoirs an der engen Kurve entfernt, dafür führt der Fussweg neu durch die Schadaugärtnerei. Der motorisierte Verkehr fährt maximal mit Tempo 30.

2. Seeuferweg und Aarefähre

Vor allem in Thun hat das Seeufer eine unwiderstehliche Anziehungskraft, die grandiosen Ausblicke über das Wasser in die Berge sind einmalig. 2011 eröffnete der Weg entlang der Aare vom Bahnhof bis zum Kohleweier, von Oktober 2017 bis Frühling 2018 wird der Uferweg vom Schadaupark bis zum Rougemontweg erweitert. Damit wird ein grosser Schritt in Richtung seenahe Wegführung in ganz Thun gemacht. Allerdings gibt es im Abschnitt Rougemontweg und zwischen Kohleweier und Scherzigen noch letzte Unterbrüche.

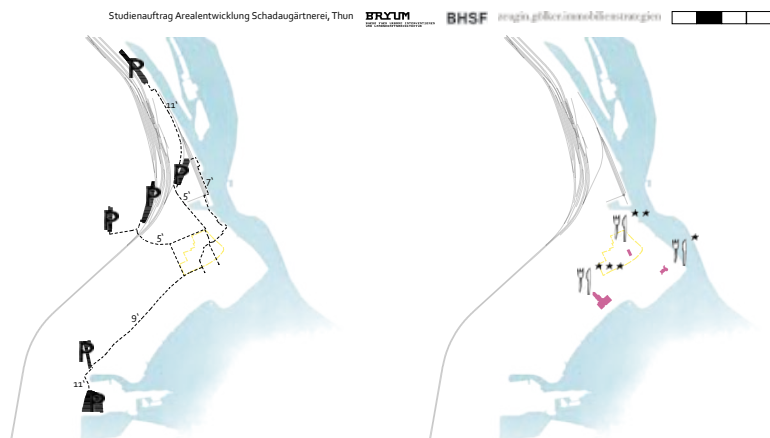
Zwischen Scherzigen und der Bächmattpromenade verkehrt heute nur zeitweise die Scherzigen Fähre. Diese muss künftig in einem regelmässigen Rhythmus über die Aare fahren, um die Distanz über den Fluss zu kürzen.



Strassenprofil bei der Bushaltestelle Scherzigen/Schadau M 1:100



Strassenprofil vom Festplatz zum Schadaupark M 1:100



3. Parkierung

Als Ort für den ruhenden Verkehr ist die Schadaugärtnerei zu wertvoll. Dieser wird auf die zahlreichen vorhandenen Parkplätze ausserhalb des Schadauareals verlagert und intelligent mit dem Schadauareal verknüpft. Dies geschieht mittels Beschleunigung, aber auch über Information im Internet und kleinere Einrichtungen direkt an den Parkplätzen sowie die Einführung zusätzlicher Bushaltestellen. Auf dem Kiesverlad-Areal der AG Balmholz könnte in näherer Zukunft die Parkierung ebenfalls ausgeweitet und optimiert werden, sollte sich dies als nötig erweisen. Behindertengerechte Parkplätze können auf dem Areal aber problemlos erstellt werden.

4. Gastronomie

Ein Restaurant funktioniert wie ein Motor. Es läuft etwas. Im Schadauareal sollen sich Hungerige verköstigen können und dabei aus einem gastronomischen Angebot auswählen können. Im Congress Hotel Seepark existiert bereits heute ein Gault-Millau-Restaurant, im Schloss wird es einen Pächterwechsel geben. Hier macht eine feine Auswahl an einfachen Speisen, die auch mit an den See genommen werden können, für die vielen Touristen und Thuner Sinn.

Neu dazu kommt ein Restaurant in der Gärtnerei. Hier werden nur Produkte aus dem Garten und aus der Region Thun serviert.



Strassenprofil bei der Kirche Scherzigen M 1:100



Ein Flaggschiff für Thun

Sowohl von ihrer städtebaulichen Lage, Geschichte und baulichen Substanz, als auch von der durch die Stimmbürger geschaffenen Ausgangslage ergibt sich mit der Schadaugärtnerei in Thun eine einmalige Gelegenheit: Etwas zu schaffen, das es (noch) kaum gibt. Ein Alleinstellungsmerkmal für Thun, ein Bijou, ein weiterer Grund, dass Leute dort gerne leben.

Deshalb schlagen wir vor, auf dem Areal ein Flaggschiff – im Sinne eines öffentlichen Ortes, der fest in der Stadt verankert ist – zu etablieren, das sich mit den Themen Ernährung und Zukunft in allen Facetten auseinandersetzt. Dafür reicht aber nicht ein noch weiter geschrumpftes Schadauareal. Der Garten muss alle noch verfügbaren Teile des Areals einnehmen, um eine kritische Masse zu bekommen. Und auch aus städtebaulichen Gründen scheint eine solche zurückhaltende und gleichzeitig radikale Haltung angemessen.



Empfehlungen

Langfristiges Etablieren: Thun hat mit dem Areal südlich des Bahnhofs und der Seestrasse ein noch ungenutztes Potential, das langfristig gedacht und umgenutzt werden soll.

Lebensader Seestrasse: Die Seestrasse soll in eine «Parkstrasse» umgewandelt werden und ist als Boulevard zu verstehen. Im Richtplan ist ihr eine besondere Bedeutung zu geben, und sie soll für alle Verkehrsteilnehmer genutzt werden können.

Uferweg und Fähre: Ein attraktives Thun lebt zu einem grossen Teil vom See und der Aare. Thun hat aber die Möglichkeit, noch attraktiver zu werden, indem das Seeufer ganzheitlich zugänglich und die Distanzen über die Aare mit der Fähre verkürzt werden.

Entwicklung Schadaugärtnerei: Um die Entwicklung vorantreiben zu können, muss ein Pflichtenheft ausgearbeitet und Akteure beworben werden. Im Vordergrund stehen immer die öffentliche Nutzung und das Thema Ernährung.

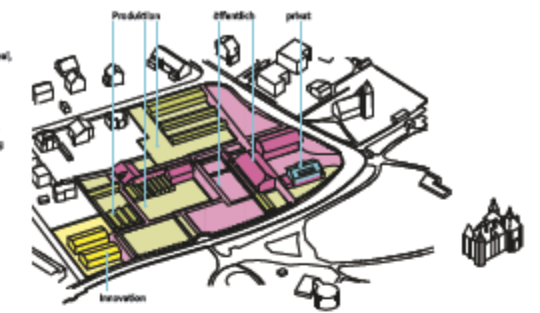
Flaggschiff: Die Schadaugärtnerei hat das Potential, für Thun ein neues Flaggschiff zu werden.



Nutzung

Die Schadgürtelzone wird öffentlich und durchgängig. Wege führen über Areal, wobei die Produktion öffentlichen Öffnungen haben. So kann gewährleistet werden, dass die Beete und Gewächshäuser nicht vor Verfall geschützt sind. Ein Teil der Räumlichkeiten übernimmt die Produktion, also öffentliche Gewächshäuser und Lagerflächen oder Pausenräume in Lagerhaus.

Ein Grundstück der Gebäude aber wird der Öffentlichkeit für Kunst, Archive oder Feste zur Verfügung stehen, und in der Schwere wird ein Restaurant. Einzig das Übergangsgebiet des Lagergebäudes in der Fülle wird ein Restaurant vom Hauswart bewohnt.

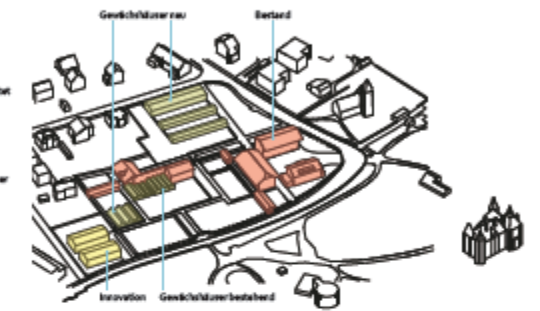


Gebäudetypologie

Grundsätzlich werden die Gebäude der Schadgürtelzone belassen und im Inneren renoviert. So kann der Weg für ein Restaurant, einen Laden, Veranstaltungsort oder Kunst freigesetzt werden. Die denkmalpflegerisch wertvolle Substanz kann zum größten Teil erhalten und sorgfältig ausgebaut werden. Die gegenüberliegende Zone ist ein Gebäude wird dabei als profitabel beurteilt. Ausweisungen sind pragmatisch und in Sinne der grünen Weiterentwicklung durchzuführen.

Der Gürtel wird an der entsprechenden Stelle als neue hängende Gebäude dem Typus des Gewächshauses zugeordnet. Sie sind transparent und machen einen eher temporären Eindruck. Die Gewächshäuser haben dabei aber höchsten gestalterischen Standards zu genügen, die sie auch repräsentative Funktionen übernehmen. Ausweisung ist ein Wohnbereich, zu dem Teams aus Architekten, Landschaftsarchitekten und Gewächshausern zugelassen werden.

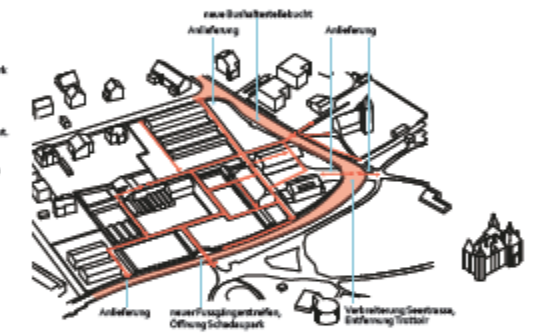
Im Zuge dieser Wettbewerbs werden auch die zweistöckigen Gewächshäuser für die Innovation belassen. Diese beherbergen im Erdgeschoss annehmbare Gewächshäuser, die vorzugsweise eine direkte Beziehung mit dem Gewächshaus im ersten Geschoss haben und mit diesem eine Gebäudekette bilden.



Durchwegung und Anlieferung

Im Bereich der Schadgürtelzone, der Kirche Scherzigen und den Schadpark wird die Seestraße zu einem Boulevard mit Tempo 30 umgewandelt. Der Teil des Trichters von der Kirche wird entfernt, dafür eine neue Straße durch die Schadgürtelzone. Damit wird die Sicherheit in der Kurve erhöht und FußgängerInnen erleben die Gärten besser. Zudem wird die meditative Atmosphäre der Kirche Scherzigen weniger durch Autos gestört.

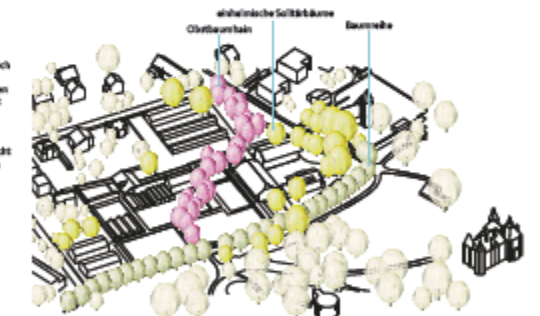
Innere der Areal verkehrt kein motorisierter Verkehr. Allerdings können Lieferanten von Norden her zur Gärtnerei, vom Füllbehälter und zu den Gewächshäusern beim Beladung kommen.



Bäume als Leitfaden

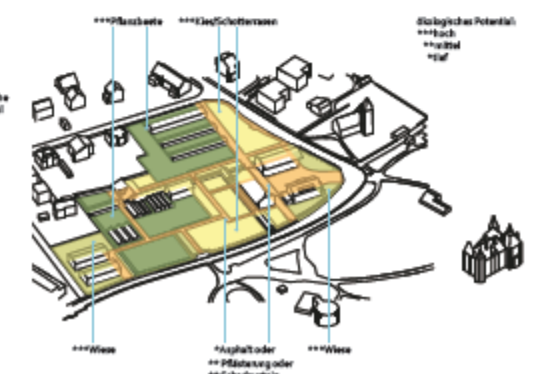
Bäume auf dem Schadgürtel formen den Charakter des Ortes und führen durch die Gärten. Ein Obstbaumhain quer durchs Areal mit diversen Sorten von Kirschen, Birnen, Äpfeln, Quitten, Zwetschgen, Pfirsichen, Aprikosen und Nüssen tragen vom Frühsommer bis tief in den Herbst Früchte, die von allen gepflückt werden können.

Im Areal verteilt stehen einheimische Solitär-Bäume. Sie bieten Besuchern Schatten und Vögeln Nistgelegenheiten. Entlang vom Schadpark soll die Sicht verbessert und die bestehende Baumreihe erweitert gemacht werden. Dazu wird der Unterholz genutzt, was mehr Luft freilässt.



Materialisierung und ökologisches Potential

Im Zusammenhang mit einer hohen Entlastung muss etwas Wert auf die Ökologie gelegt werden. Wie groß das ökologische Potential ist, hängt einerseits von der Vorgehensweise, andererseits von der Begrünung der Oberfläche zusammen. Die Materialisierung der Oberflächen auf dem Areal sollte zum Ziel haben, ein möglichst hohes ökologisches Potential auszuerschöpfen.



Fahrplan: Planung mit Prozess

Wie ein Areal wie die Schadaugärtnerei in einem Prozess etabliert werden kann, ist bekannt. Eine Planung mit Prozess ist ein sinnvoller Ansatz, insbesondere da der Nutzungsdruck in Thun eher klein ist und sich die Veränderungen in kleinen Schritten auf der inneren Landkarte der Leute etablieren, wenn nicht gar Diskussionen auslösen. Mit einer schrittweisen Entwicklung kann auch näher am Ort und damit direkter mit den Leuten gearbeitet und kommuniziert werden.

Im Unterschied zu einem klassischen Planungsablauf bietet die prozesshafte Entwicklung die Möglichkeit, flexibel auf Interessen oder Desinteresse reagieren zu können. Mit Interventionen, die in einem regelmässigen oder unregelmässigen Verlauf auftauchen, können Tests durchgeführt werden, ob die Interventionen Anklang finden. Mit einem relativ kleinen Aufwand wird die Schadaugärtnerei im Gedächtnis der Bevölkerung verankert und dadurch schneller akzeptiert - was sich wiederum auf das Ambiente des Ortes auswirkt, was wiederum stärker akzeptiert wird.

Gründung der Stiftung Schadaugärtnerei

Stiftungszweck

«Die Stiftung fördert und unterstützt Initiativen und Projekte natürlicher und juristischer Personen, die sich die Themen gesunde und nachhaltige urbane Ernährungssysteme und die Erhaltung und Steigerung der ökologischen und sozialen Qualität im Raum Schadaugärtnerei samt seiner historisch und ästhetisch wertvollen Bauten und Aussenräume zur Aufgabe gestellt haben. Die Stiftung kann entsprechende Projekte in eigenem Namen führen oder durch Partnerbetriebe (=Destinatäre) führen lassen.

Zur Erfüllung dieses Zweckes erwirbt die Stiftung käuflich, per Pacht oder auf andere Weise Eigentum und Nutzungsrechte an Boden und Immobilien, um beides zur Nutzung weiterzugeben.

Im Eigentum der Stiftung befindlicher Boden wird grundsätzlich nicht mehr veräußert. Veräußert werden kann Boden nur dann, wenn durch Umzonungen oder Landumlegungen nach schweizerischem Raumplanungsgesetz oder kantonalem Bau- und Planungsgesetz, drohende Enteignungen und ähnliches, eine weitere Nutzung im Sinne der Stiftung verunmöglicht würde.

Partner (Destinatäre) der Stiftung können insbesondere in den Bereichen Gartenbau (samt Weiterverarbeitung und Vertrieb), Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Wissensvermittlung, Kunst und Kultur tätig sein. Zentraler Stellenwert soll dem ernährungsorientierten Gartenbau und der Wissensvermittlung über Ernährungsfragen zukommen, wobei auf eine Bewirtschaftung im Sinne der Nachhaltigkeit und über eine niederschwellige Wissensvermittlung besonders geachtet wird.»

Bewerbungsverfahren Restaurant und Produktion

Für das Restaurant muss bald ein Pächter, für die Produktionsfläche eine Bewirtschafterin gefunden werden. Mit Ausschreibungen und gezielter Anwerbung potentieller Partner kann sich jede und jeder um die Nutzung des Areals bewerben und wird sich dabei an das Pflichtenheft halten müssen.

5 Punkte fürs Bewerbungsverfahren

- 1 Die Schadaugärtnerei funktioniert nur im Zusammenhang mit dem Schadaupark, dem Freiraum rund um den See und den Nachbarschaften. Sie ist aber keine Bedienstete des Schadauparks, sondern funktioniert eigenständig.
- 2 Die Schadaugärtnerei erzählt eine Geschichte. Ein Grossteil der Bausubstanz steht unter Denkmalschutz, was zu respektieren ist.
 - 2.1 Kutscherei inkl. Hühnerhaus: Gebäude renovieren, im Innern für zukünftige Nutzungen bereitstellen. Architektonische Erscheinung der Gebäude und des Hofcharakters wird erhalten.
 - 2.2 Mäuer: Restaurieren, gezielt öffnen.
 - 2.3 Orangerie: Gebäude renovieren und Küche einbauen. Möblierung (innen und aussen) für temporäre Vermietung werden zur Verfügung gestellt.
 - 2.4 Lagerhaus, Holzhaus, Gemüsekelter: Gebäude renovieren, im Innern für zukünftige Nutzungen bereitstellen. Architektonische Erscheinung wird erhalten.
 - 2.5 Gewächshäuser: Ursprüngliches Gewächshaus von 1849/50 renovieren. Restliche Gewächshäuser können abgebaut werden, sofern sie nicht sinnvoll renoviert werden können.
- 3 Die Schadaugärtnerei nimmt als öffentlicher Ort der Stadt Thun ihre soziologische, kulturelle und ökologische Stellung wahr.
 - 3.1 Sie soll zukünftig als innovativer Ort zählen, dessen Ruf über die Stadt- und Kantons Grenzen hält.
 - 3.2 Ernährung und Nachhaltigkeit stehen im Mittelpunkt. Künftige Nutzungen müssen sich diesen Themen widmen oder in einer Verbindung dazu stehen.
 - 3.3 Sie wird in erster Linie als Freiraum verstanden.
- 4 Die Schadaugärtnerei wird zum Ort für alle Thunerinnen und Thuner, Besucherinnen und Besucher. Dazu gehört eine Infrastruktur, damit sie funktionieren kann.
 - 4.1 Restaurant: Innerhalb des Areals kurbelt ein Restaurant die Nutzung an.
 - 4.2 Toiletten: Auf der Gärtnerei wird eine öffentliche Toilette bereitgestellt.
 - 4.3 Zugang, Durchquerung, Öffnungszeiten: Ausser auf dem Teilbereich der Gärtnerei kennt die Schadaugärtnerei keine Öffnungszeiten. Freiräume und Wege stehen jederzeit allen offen.
- 5 Auf der Schadaugärtnerei wird langfristig investiert. Sie muss sich aber zukünftig selbst finanzieren können.

Mögliche Bespielung der unterschiedlichen Flächen

Festplatz

Ende Mai: Tomatensetzlingsmarkt (in Zusammenarbeit mit Pro Specie Rara)
Mitte Juni: Zierpflanzensetzlingsmarkt/Zierpflanzentauschbörse
Ende Juni: Erdbeerfest mit Setzlingsmarkt und Degustation von Erdbeersorten (von Amazon, über Direktor Wallbaum, Miese Schindler, Hummi Grande bis hin zu Späte von Leopoldshall und Wädenswil 6)
Juli: Sommerfest mit Markt (Verkauf von regionalen Produkten, Einladung von nachhaltig produzierenden Unternehmen aus der Schweiz)
August: Pfirsich- und Aprikosenernte
September: Obst aus der Schweiz, Obstsorten erkennen und kennenlernen
Anfang Oktober: Herbstgemüse – Kaufen – Verarbeiten – Geniessen
Ende Oktober: Gartenentrümpelung (Pflanzentauschbörse)

Gärtnereiküche

Kursreihe: Alternativen zu Tiefkühltruhe und Konservendose (saisonal: Dörren, Einlegen, Einwecken, Fermentieren, Pökeln etc.)
Kursreihe: Saisonales Gemüse
Wöchentliche Veranstaltung: offener Mittagstisch (alte Menschen aus Thun kochen alte Rezepte mit lokalen Produkten)
Herbst: Saft herstellen mit dem Dampfsaftsaft
Vorweihnachtszeit: Kurs gemeinsames Backen, Kurs Geschenke aus der Küche

Sonstiges

Kursreihe: Baumpflege durch das Jahr
Kurs: Auch in der Wohnung keine organischen Abfälle im Abfallack, Einführung in Kompost, Wurmkomposter, Bokashi etc.

Hofladen

Verkauf von Produkten der Schadaugärtnerei (Frischprodukte und haltbar gemachte)
Verkauf von Kompost
Verkauf von Produkten ausgewählter regionaler Partner
Abholpunkt für Crowdcontainer, Gemüseboxe etc.

Testphase Innovation

Beispiel Basilikumpoulet



Buch erscheint:
«Basilikumpoulet - eine Thuner Erfolgsgeschichte»

Öffnung der Schadaugärtnerei

Im ersten Schritt werden Türen und Tore geöffnet, das Areal mit den vorhandenen Mauern inszeniert und steht für Besuche jederzeit frei zugänglich. Einzig die Bereiche, die heute von Ardele und dem Pizland genutzt werden, können weiterhin abgeschlossen werden. Allerdings gelten hier geregelte Öffnungszeiten.

Anschubfinanzierung

Von der Stadt Thun und vom Kanton Bern kommt eine Anschubfinanzierung, wobei auch Gelder aus der Mehrwertabgabe bezogen werden könnten. Damit können erste Renovationsarbeiten finanziert werden.

Danach übernimmt die Finanzierung eine oder mehrere Stiftungen, einzelne Projekte beispielsweise auch über Crowdfunding.

Milan Urban Food Policy Pact

Thun unterzeichnet (nach Zürich, Basel, Genf, Lugano) den Milan Urban Food Policy Pact. Ein wichtiger Bestandteil der Umsetzung ist die Stiftung Schadaugärtnerei.

Eröffnungsfest

Obstbaumpflanztag Teil 1 beim Festplatz

Eröffnung Restaurant

Eröffnung Hofladen

Obstbaumpflanztag Teil 2

Bestand und Vokabular der Schadaugärtnerei

Die Schadaugärtnerei lebt von drei Teilbereichen, die von ihrer Bebauung abhängig sind und die alle für sich einen Charakterzug haben, der für die Atmosphäre ausschlaggebend ist:

- Die Gärtnerei
- Die Kutscherei
- Der Parkplatz

Dabei hat die Atmosphäre eine so starke Ausstrahlung, dass sie sich über die Grenzen der Schadaugärtnerei auswirkt. Und obwohl sie momentan noch nicht frei zugänglich ist, wirkt sie nicht wie ein in sich gekehrtes Areal, sondern nimmt durchaus Bezug zu ihrer Umgebung.

Verknüpfung und grobe Programmierung

Die Urbanen Stämme können unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen verortet werden. Diese Verknüpfung dient zur Etablierung des Areals.

Gebäuderenovations Phase 1

Mit dem Ziel, die Gebäude möglichst bald und das Restaurant und die Produktion vorantreiben zu können, werden die Kutschenrenne, die Orangerie, das Lager- und Holzhaus, der Lagerkeller und die Gewächshäuser renoviert.

Grundsatz: Bestandsgerechte Weiternutzung der Bausubstanz

Die Nutzung der Gebäude richtet sich nach den typologischen und atmosphärischen Eigenheiten der jeweiligen Gebäude. Unter diesen Vorzeichen kann sie im Prozess noch angepasst werden.



Die «Scheune» eignet sich von ihrer Substanz her am besten für den «Flagship-Store». Die grossen Tore lassen sich tagüber einladend zum Hof öffnen.



Die «Kutscherei» bietet von Orientierung und Räumlichkeiten her ideale Bedingungen für ein Restaurant im Erdgeschoss. Es kann unter den Reben geparkt werden.



Das eher bescheidene Magazinsgebäude bietet sich für eine Nutzung als Schulungs- und Eventraum im Erdgeschoss an. Er wird im Sommer komplett zum Hof geöffnet.



Die Orangerie ist aufgrund ihrer Typologie und zentralen Lage im Areal ideal für Veranstaltungen und wird auch heute schon für solche genutzt.



Für das sogenannte Holzhaus und andere Bauten ist die Weiternutzung für die Gärtnerei plausibel. Sie können aber auch Aufenthalt und Ausstellung dienen.



Das Prinzip für alle baulichen Hinzufügungen auf dem Areal ist das Gewächshaus. Somit bleibt die Hierarchie der Bauten klar und die historische Struktur klar ablesbar.

Gebäuderenovations Phase 2

Ende 2013 laufen die Mietverträge der Wohnungen in der Kutscherei aus. Damit wird der Weg für die komplette Umnutzung frei gemacht.

Ökonomische Auswirkungen

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Thun haben sich selber ein Geschenk gemacht. Ein Geschenk unterliegt keinen betriebswirtschaftlichen Gesetzen, es muss vor allen Dingen keinen Gewinn erwirtschaften. Erwartet werden können jedoch ökonomische Effekte auf anderer Ebene:

Direkte Effekte (Wertschöpfung und Beschäftigung auf dem Areal der Schadaugärtnerei) - eher gering, aber nicht zu vernachlässigen: direkter Setzlingsverkauf, direkter Verkauf von Produkten, Vermietung, Eintritte, Lizenznahmen aus dem «Schadau»-Label

Indirekte Effekte (Wertschöpfung und Beschäftigung von mit der Schadaugärtnerei verbundenen Unternehmen) - mehr Nachfrage nach regionalen Produkten bei Bauernhöfen um Thun, mehr Nachfrage nach Produkten von Nahrungsmittelunternehmen aus Thun, Stärkung des Standortes der Gartenbaufachschule Hüniberg

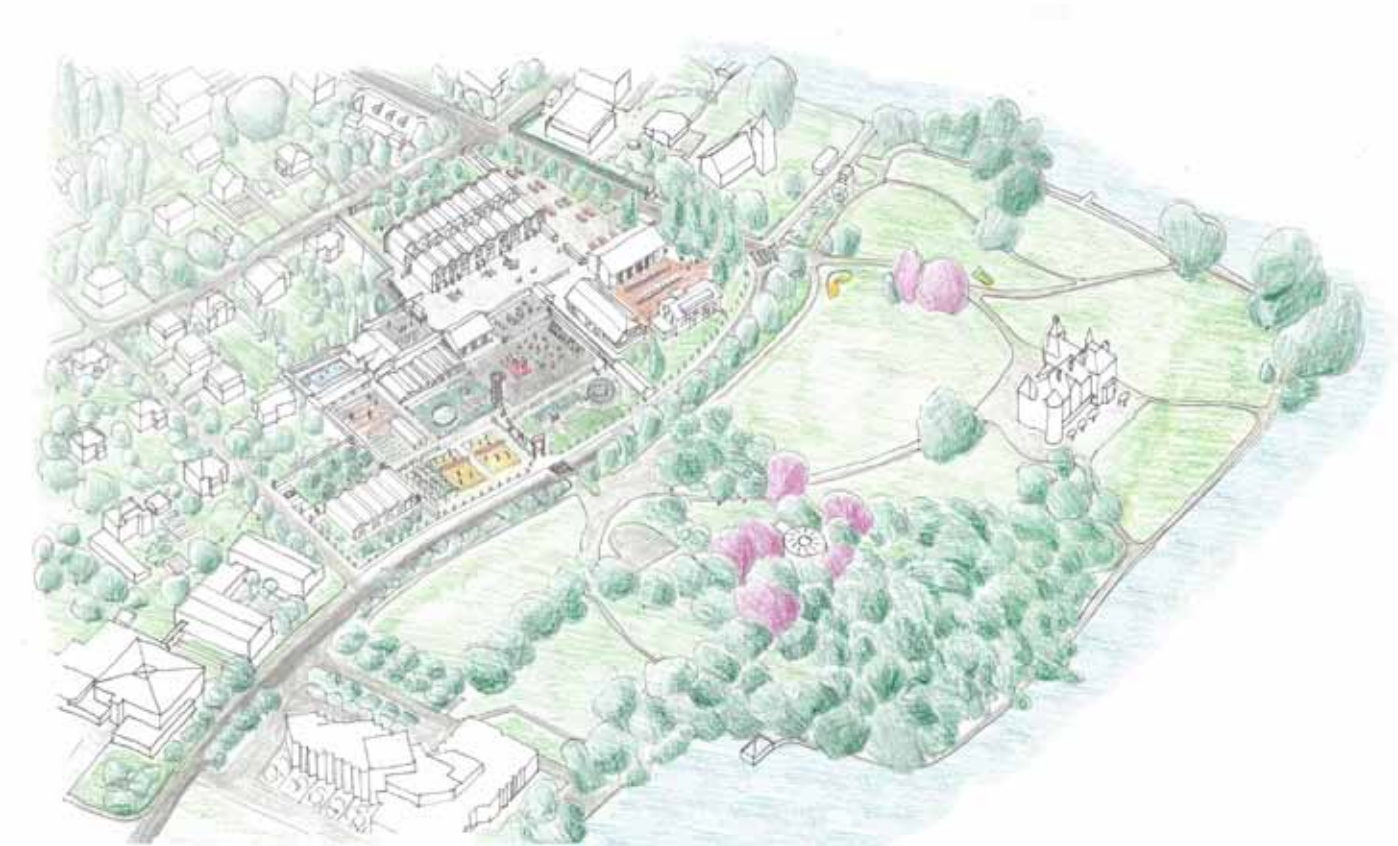
Katalytische Effekte (Ausgaben der Besucher des Schadauareals in Thun) - Mehreinnahmen bei Verkehrsmitteln, Mehreinnahmen durch Tourismus, Übernachtungen, allgemeine leichte Erhöhung des Wirtschaftswachstums in Thun

Ökologische Effekte - kürzere und weniger Wege, gute Ökobilanzen der Produkte

Soziale Effekte - Verbraucheraufklärung (Stärkung von Kompetenzen), Wissensvermittlung, Ort für Gemeinschaft, stärkere Identifikation mit dem Ort

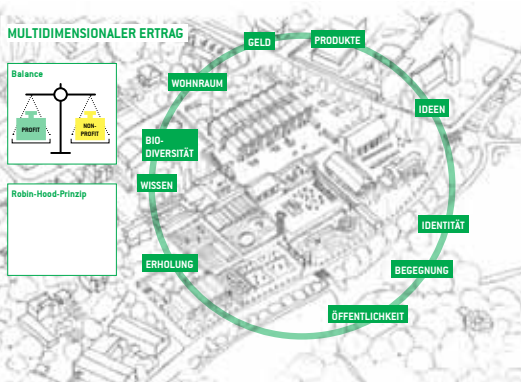
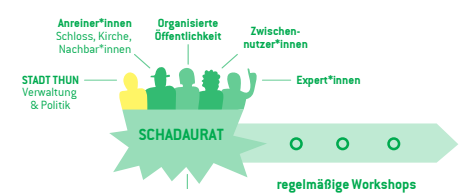
	Institution Schadau	Teillüberbauung
Direkte Effekte	++	++(+)
Indirekte Effekte	++	
Katalytische Effekte	+	
Ökologische Effekte	++	
Soziale Effekte	+++	

Studienauftrag Arealentwicklung Schadaugärtnerei Thun

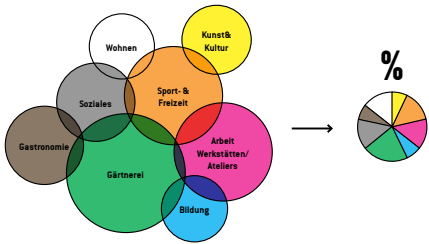


Ökonomie und Wertschöpfung

WIE KOMMEN WIR ZU EINEM ORGANISATIONSMODELL?



STABILITÄT DURCH MISCHUNG

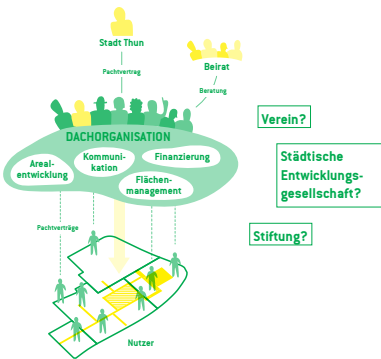


NUTZERMISCHUNG

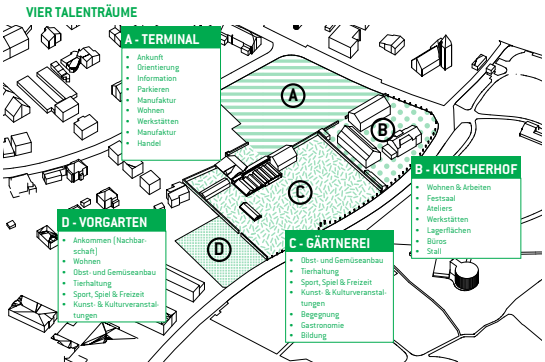
Typen	DAUERNNUTZER	SAISONNUTZER	PUNKTURNUTZER	AUSPROBIERER
	- nutzt die gemieteten Flächen / Räume dauerhaft - bilden den infrastrukturellen Kern	nutzt die gemieteten Flächen / Räume nur saisonal	nutzt die gemieteten Flächen / Räume punktuell einmalig oder regelmäßig	nutzt die gemietete Fläche nur für eine kurze Zeit
Flächen Räume	v.A. Gebäudeinnerräume (Alle)	v.A. Freiflächen im Teilraum C (Gärtnerei)	Veranstaltungsfläche (C-Gärtnerei) Großes Gewächshaus Festsaal (B-Hof)	Freiflächen im Teilraum C (Gärtnerei)
Verträge	langfristige Mietverträge	lang- & kurzfristige Mietverträge	kurzfristige Mietverträge	kurzfristige / flexible Mietverträge
Nutzungsbeispiele	Gastronomie Manufaktur Ateliers Werkstätten Vogelschule	Urban gardening Bienenzucht Camping Platzzeit Sportflächen	Konzerte Theater Open Air Kino Sonstige Veranstaltungen	Start-Ups

Organisation und Steuerung

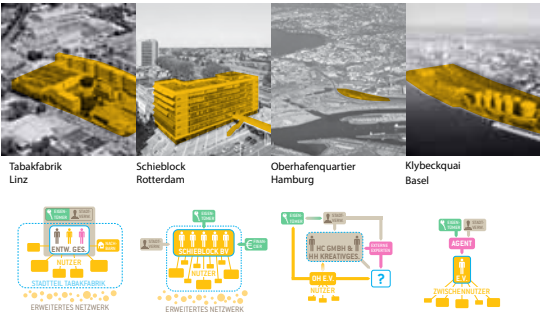
LANGFRISTIGES MANAGEMENT



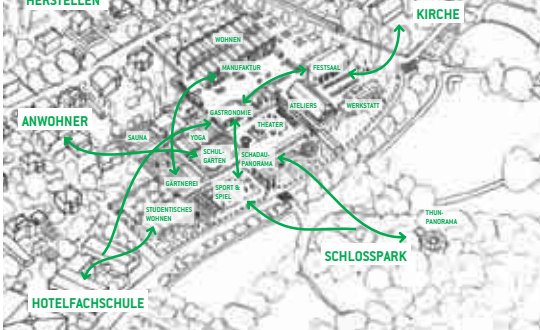
Nutzungsentwicklung und Teilhabe



BEST PRACTICE



SYNERGIEN HERSTELLEN





Raumstrategien

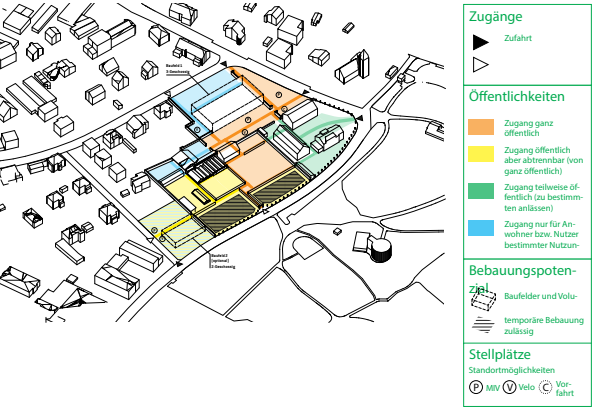


Räume mit unterschiedlicher Qualität und verschiedenen Öffnungsgrad werden geschaffen

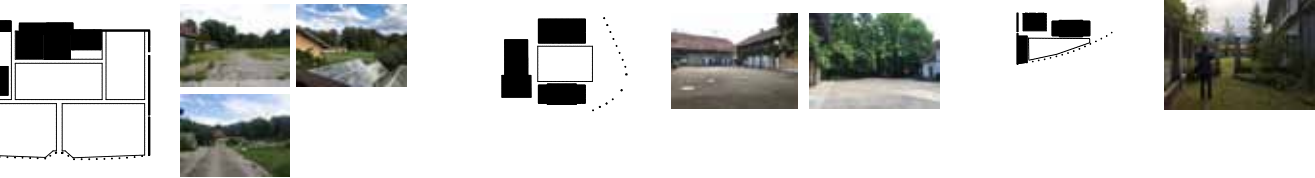
Flächige Bauten unterteilt in sich repetierende Einheiten nehmen Elemente der vorhandenen Treibhäuser auf und entwickeln eine eigene Wohntypologie daraus. Reihenhäuserähnliche Typologien mit gemeinschaftlichen Erschließungen lassen besondere Wohnformen zu. Ein gewerblich genutztes Erdgeschoss kann extern oder intern gemietet werden. Die Halle im Erdgeschoss schafft eine Mischung und erlaubt durch die Höhe von 4m auch den Einbau von Gallerieschossen.



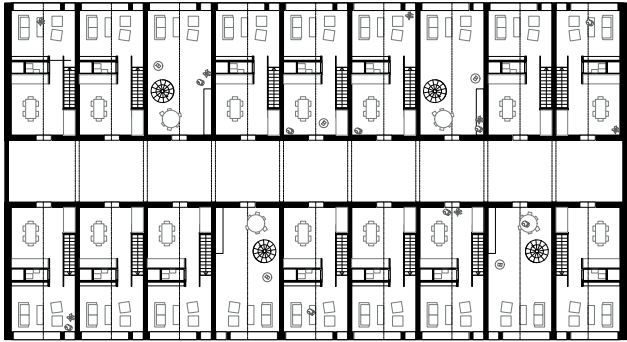
Die Mauern als historisches Element werden weiterentwickelt und mit den Gebäuden verbunden. Sie generieren die Teilräume



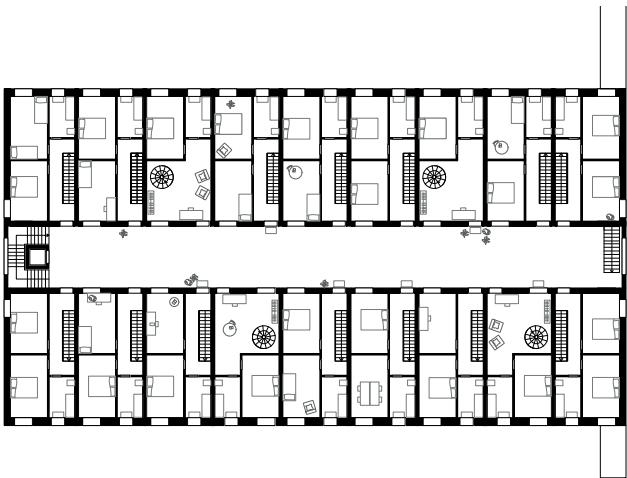
Raumkatalog der Schadaugärtnerei



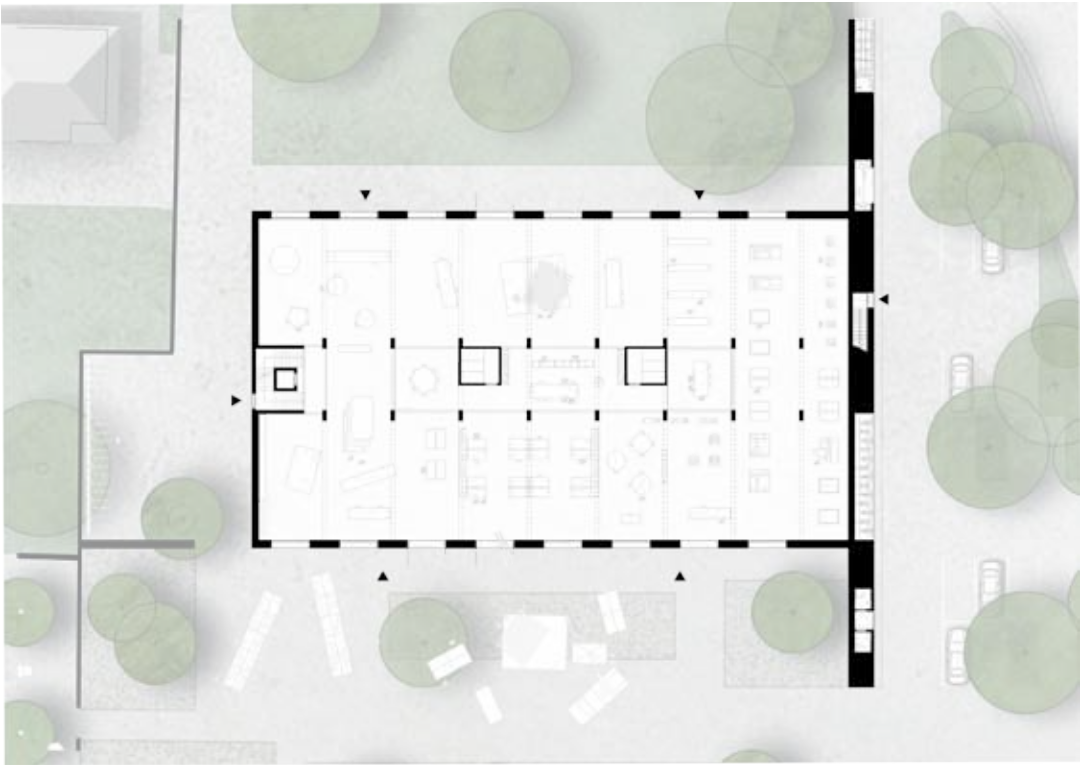




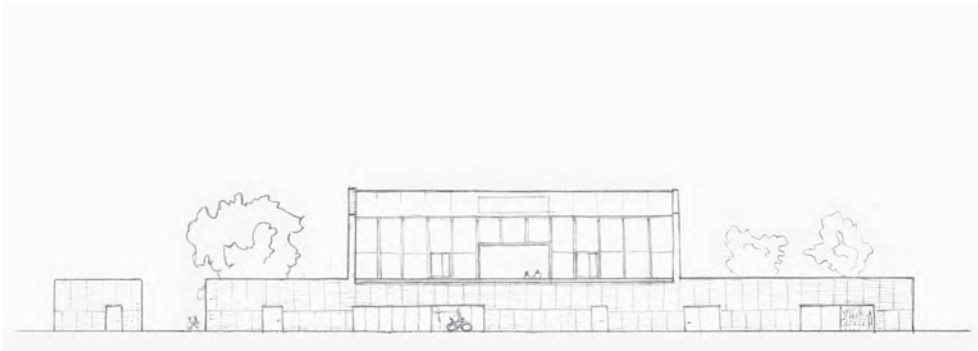
2. Obergeschoss 1:200



1. Obergeschoss 1:200



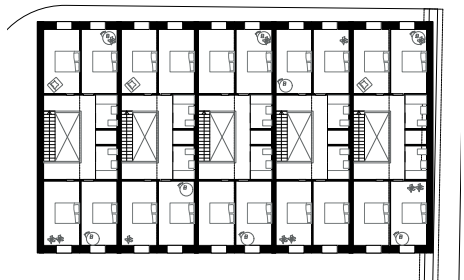
Erdgeschoss 1:200



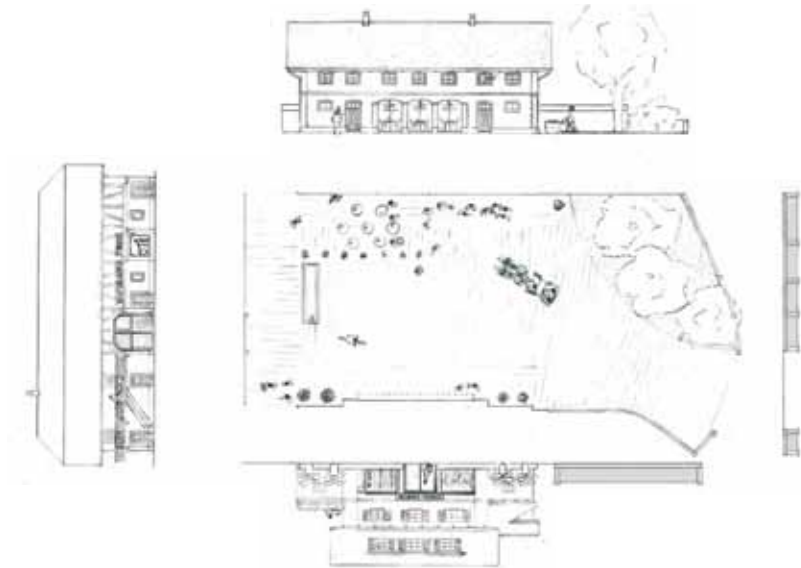
Ansicht raumhaltige Mauer gegen Parkplatz



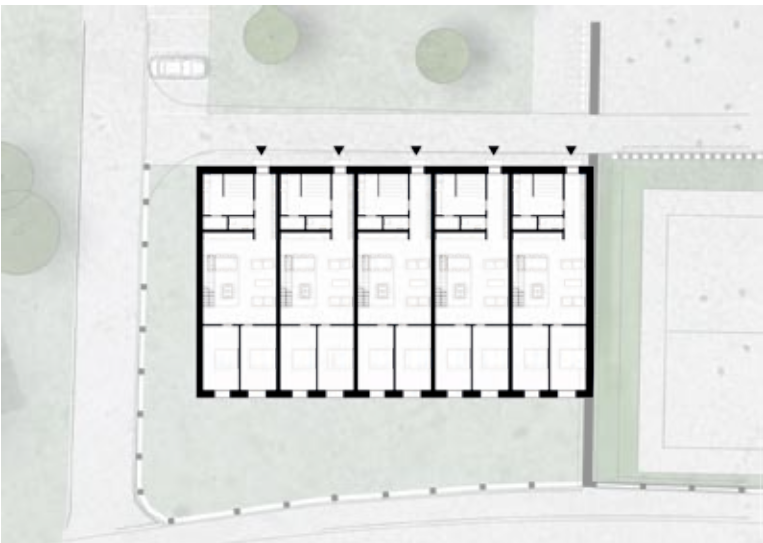
Saunahof



1. Obergeschoss 1:200



ungenutzter Kutscherhof



Erdgeschoss 1:200



Neuer Ankunfthof