

Stadtratssitzung vom 21. März 2024

Interpellation I 11/2023

Interpellation Umgebungsgestaltung beim Restaurant Freienhof frei nach dem Motto «lieber eine asphaltierte Hitzeinsel als eine blühende Stadtoase»

Fraktion Grüne und Thomas Hiltbold (Grüne) vom 16. November 2023; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Reale Umgebung vor dem Umbau des Freienhofs:



Digitale Umgebung nach Umbau gemäss aktuell aufgeschalteter Homepage Restaurant Freienhof/ Buchungsplattformen am 16. November 2023:



Bittere Umgebungsrealität des Freienhofs nach dem Umbau am 16. November 2023:



Folgende Fragen stellen sich:

1. Wie konnte es der Gemeinderat von Thun zulassen, dass aus einer ehemals vielfältig gewachsenen grünen Stadtoase ein derart öder von Asphalt dominierter Vorplatz mit Garageneinfahrt gebaut werden konnte? Welche städtebaulichen Prinzipien wurden hier genau befolgt?
2. Gemäss STEK 2035 sollten in diesem Bereich der Stadt die Grün- und Landschaftsräume bewahrt werden? Wurde dieser Anspruch hier mit dieser Umgestaltung eingelöst?
3. Im Reiseführer Thuner Innenstadt LE FIL Bleu wird der Platz zwischen Freienhof und Holzbrücke als P11 Stadtoase Giardino bezeichnet und folgendes Entwicklungsziel definiert: Wo eine öffentliche Stadtoase erblüht. Als Massnahmen wurden u.a. angeregt: Grüner Platz schaffen und neue Bäume pflanzen/Baumbestand ergänzen. Ist nach Lesart des Gemeinderates nun mit der erfolgten Umgestaltung die Stadtoase Giardino erblüht?
4. Welche Haltungen haben die involvierten Fachabteilungen der Stadt Thun zu dieser Umgebungsgestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahren eingebracht? Was der Fachausschuss für Aussenraumgestaltung?
5. Wieso hat der Gemeinderat nicht ein Rechtsmittel gegen diese Umgebungsgestaltung bzw. -verunstaltung ergriffen?
6. Wie kommt es, dass nicht einmal die früher vorhandenen, nunmehr gefällten Bäume wenigstens 1:1 ersetzt wurden? Entlang der Aare wurde gerade noch ein einziges mageres Bäumchen gepflanzt (vormals mind. 3 Bäume)!
7. Findet es der Gemeinderat korrekt, dass das Restaurant Freienhof mit einem Umgebungsbild mit vielen grossen Bäumen im Internet wirbt, das mit der heutigen und auch künftigen Realität nichts zu tun hat? Spricht man da nicht üblicherweise von Etikettenschwindel?

Antwort des Gemeinderates

Vorbemerkungen

Die Freienhof Thun AG trat mit der Absicht, das Hotel Freienhof, das zugehörige Restaurant und das Seminarraumangebot sowie die Aussenräume (das ehemalige «Giardino») zu sanieren und aufzuwerten an die Stadt heran. Im Vordergrund stand dabei, diesen für die Stadt bedeutenden Standort, das traditionsreiche Angebot, aber auch die entsprechenden Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Neben einem Vier-Stern-Hotel an bester Innenstadtlage gehören dazu etwa auch das Angebot von Seminarräumen für lokale Vereine oder die Neugestaltung der lange Zeit sich selbst überlassenen Aussenräume. Der Freienhof Thun AG war es ein Anliegen, das Vorhaben – in einem sehr komplexen baulichen, verkehrlichen und betrieblichen Umfeld – sorgfältig aufzugleisen. Die Freienhof Thun AG hat für die Erreichung dieser Ziele als lokal verankertes Unternehmen substantielle Beträge in den Bau und Betrieb der Anlage investiert.

Die Stadt Thun begrüsst das Bekenntnis einer Schweizer Investorin zur Stadt und zum lokalen gastronomischen Angebot. Gerade in der Gastronomie und der Hotellerie ist zu beobachten, dass vermehrt rein renditeorientierte Investitionen durch ausländische Gesellschaften getätigt werden oder dass einfach nur Geld in Liegenschaften «geparkt» wird, ohne tatsächliche Mehrwerte zu schaffen. Der Gemeinderat weiss es daher zu schätzen, dass mit der Freienhof Thun AG eine verlässliche Partnerin die Entwicklung geführt und das Projekt auf ihrem Land umgesetzt hat.

Bewilligungsbehörde war im vorliegenden Fall das Regierungsstatthalteramt. Die Stadt Thun konnte sich im Bewilligungsprozess im Rahmen der üblichen Ämterkonsultation einbringen. Bezüglich der verkehrlichen Erschliessung der bestehenden Einstellhalle, welche in verschiedenen Varianten geprüft wurde, begleitete das städtische Tiefbauamt die Projektierenden. Bezüglich der baulichen Gestaltung – Hotel- und Seminartrakt sind als schützenswerte Objekte im kantonalen Bauinventar verzeichnet – wurden die kantonale Denkmalpflege sowie eine Delegation des Fachausschusses für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) beigezogen.

Das Projekt und insbesondere die Aussenraumgestaltung sind im Herbst 2023 mehrheitlich fertiggestellt worden. In der Aussenraumgestaltung kann – im Gegensatz zu baulichen Massnahmen – der Neuzustand naturgemäss noch nicht dem angestrebten Bild entsprechen. Wo Bauten über die Zeit vielleicht eher vom schönen Neuzustand abweichen (und später wieder saniert werden müssen), gehen insbesondere die bepflanzten Aussenräume den gegenteiligen Weg und entfalten ihre geplante Wirkung erst im Verlauf der Jahre.

Für eine abschliessende Beurteilung der Gesamtanlage ist der Zeitpunkt daher noch zu früh.

Zu Frage 1: Wie konnte es der Gemeinderat von Thun zulassen, dass aus einer ehemals vielfältig gewachsenen grünen Stadtoase ein derart öder von Asphalt dominierter Vorplatz mit Garageneinfahrt gebaut werden konnte? Welche städtebaulichen Prinzipien wurden hier genau befolgt?

Aufgrund der Verwucherung der letzten Jahre zwar wenig ersichtlich, war der Vorbereich des Freienhofs («Giardino») jedoch immer schon geprägt von der bereits seit Erstellung an dieser Lage befindlichen Einstellhalle und der Garageneinfahrt. Im GIS-Plan ersichtlich sind die grossflächige

Unterbauung des Vorbereichs sowie die bestehende Zufahrt zur Einstellhalle, die auch im ursprünglichen Zustand stark versiegelt war.

Es ist zwar richtig, dass mit der Umgestaltung des Giardinos gewachsene Grünstrukturen weichen mussten. Das Giardino selber war jedoch seit langen Jahren weder im Betrieb noch handelte es sich um eine besonders vielfältige grüne Stadtoase. Die Grünstruktur des Giardino befand sich auf der bestehenden Einstellhalle (60er-Jahre), deren Decke undicht geworden war und saniert werden musste.

Im Rahmen der Projektierung wurde – ursprünglich noch in der Annahme, auch die verkehrliche Belastung durch die Einstellhalleneinfahrt mit einer Einbahnlösung halbieren zu können – ein Vorschlag zur Umgestaltung des Aussenbereichs erarbeitet. Ziel der Aussenraumgestaltung war es, den Bereich wieder nutzbar und zugänglich zu machen und die Begrünung neu zu lösen.

Der Gemeinderat teilt die Einschätzung, dass die Aussenräume aktuell noch nicht attraktiv wirken. Er weist jedoch auch darauf hin, dass insbesondere Grünstrukturen Zeit brauchen, um ihre volle Wirkung zu entfalten. Die durch die Freienhof Thun AG neu gesetzten Bäume vermögen nicht unmittelbar die Grösse der bestehenden Bäume zu ersetzen.

Im Gegensatz zu den gefälltten Bäumen sind die Bäume jedoch neu in speziell erstellte Baumgruben gepflanzt und damit wesentlich robuster. So können sich die Aussenräume des Freienhofs in den kommenden Jahren tatsächlich zur genannten Oase entwickeln – dann aber auch öffentlich zugänglich und nutzbar. Zur besseren Nutzung trägt zudem der neu auf der Seite des ehemaligen Giardinos liegende Eingang zum Hotel Aare und zum Restaurant Freienhof wesentlich bei, indem auch diese – bisher als Rückseite des Gebäudes geschlossen und abweisend als Hinterhof gestaltete – Seite aktiviert und geöffnet werden konnte.

Zu Frage 2: Gemäss STEK 2035 sollten in diesem Bereich der Stadt die Grün- und Landschaftsräume bewahrt werden? Wurde dieser Anspruch hier mit dieser Umgestaltung eingelöst?

Sowohl das STEK 2035 wie auch der in der nächsten Frage zitierte Reiseführer Thuner Innenstadt geben Hinweise, wie und wo sich die Stadt entwickeln soll. Sie stellen keine konkreten Gestaltungsvorschläge dar. Ihre Umsetzung erfolgt im Rahmen von Projekten. Sofern nicht die Stadt selbst diese Projekte entwickelt, bilden die genannten Konzepte Leitlinien für Projektierende, sind aber nicht grundeigentümerverbindlich. Das STEK 2035 bildet die Basis für die sich nun im Abschluss befindliche Ortsplanungsrevision (OPR). Das Projekt der Freienhof Thun AG beruht auf dem Baureglement 2002.

Bezüglich der im STEK 2035 ausgeführten Grün- und Landschaftsräume gilt es zu präzisieren, dass die «Strategie Grünraum» Aufenthalts- und Freiräume, aber auch beispielsweise Schulanlagen und Uferbereiche (ob versiegelt oder nicht) umfasst. Das STEK 2035 sieht keine komplette Begrünung der auf der Karte grün verzeichneten Flächen vor, sondern die Entwicklung situationsgerechter Grün- und Freiräume. Mit dem nun wieder für die Öffentlichkeit zugänglichen, neu gestalteten Bereich des ehemaligen Giardinos ist dieser Anspruch des STEK 2035 erfüllt.

Der Gemeinderat teilt jedoch die Einschätzung, dass der Anspruch nach grösseren Grünräumen und der Reduktion versiegelter Flächen nicht abschliessend erfüllt werden konnte und im Rahmen einer späteren Weiterentwicklung die versiegelten Flächen weiter reduziert bzw. die Begrünung erweitert

werden könnten. Teilweise ist die aktuelle Lösung jedoch auch durch die nicht umsetzbare ursprüngliche Erschliessungslösung im Einbahnregime bedingt.

Zu Frage 3: Im Reiseführer Thuner Innenstadt LE FIL Bleu wird der Platz zwischen Freienhof und Holzbrücke als P11 Stadtoase Giardino bezeichnet und folgendes Entwicklungsziel definiert: Wo eine öffentliche Stadtoase erblüht. Als Massnahmen wurden u.a. angeregt: Grüner Platz schaffen und neue Bäume pflanzen/Baumbestand ergänzen. Ist nach Lesart des Gemeinderates nun mit der erfolgten Umgestaltung die Stadtoase Giardino erblüht?

Der Gemeinderat teilt die Ansicht, dass die neue Stadtoase bzw. der neu gestaltete Vorbereich des Freienhofs heute *noch nicht* erblüht sind. Zum Zeitpunkt der Einreichung der vorliegenden Interpellation war die Baustelle noch nicht abgeschlossen und es konnten aufgrund der Jahreszeit auch noch keine blühenden Grünstrukturen sichtbar sein. Mit der Umgestaltung, den neu gesetzten Bäumen (sowie den erhaltenen Bäumen auf öffentlichem Grund) und den Möglichkeiten zum Aufenthalt auf den neu geschaffenen, öffentlich nutzbaren Grünflächen wird sich das Giardino in den kommenden Jahren jedoch hoffentlich zu einer solchen Stadtoase entwickeln. Wie eingangs erwähnt brauchen Grünstrukturen Zeit, bis sie ihre Wirkung entfalten können. Aktuell noch nicht erkennbar sind beispielsweise die Begrünung der notwendigen Absturzsicherungen rund um die Einstellhalleneinfahrt mit Kletterpflanzen.

Zu Frage 4: Welche Haltungen haben die involvierten Fachabteilungen der Stadt Thun zu dieser Umgebungsgestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahren eingebracht? Was der Fachausschuss für Aussenraumgestaltung?

Neben der Gestaltung der Aussenräume stellte auch die bauliche Entwicklung einer Aufstockung auf einem als schützenswertes inventarisiertes k-Objekt innerhalb eines ISOS-Gebiets sehr hohe Anforderungen an die Planerinnen und Planer.

Der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) begleitete zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege die Entwicklung punktuell. Aufgabe des FBA ist es, sicherzustellen, dass eine ortsbildverträgliche gute Gesamtwirkung der Bau- und Aussenraumgestaltung erreicht wird. Der Fachausschuss, die Denkmalpflege wie auch weitere städtische Fachabteilungen haben jedoch keine Rolle als Projektierende; diese obliegt den durch die Bauherrschaften gewählten Planerinnen und Planer.

Auch der Fachausschuss ist nicht mit allen Punkten der Gestaltung abschliessend zufrieden. So wurde Seitens Fachausschuss Wert daraufgelegt, dass die Versiegelung der Flächen minimiert wird. Aufgrund der Vorgaben des Fachausschusses wurden zudem auch die oben beschriebenen Baumgruben erstellt und die die Raseninsel umgebenden Schotterflächen unversiegelt erstellt.

Der Gemeinderat sieht die Arbeit des Fachausschusses und der anderen Abteilungen auch dadurch bestätigt, dass Haupteinsprachepunkte die ursprüngliche Erschliessungslösung, jedoch weder die Aufstockung des Hoteltrakts noch die Aussenraumgestaltung betrafen. Dies stellt aus Sicht und Erfahrung des Gemeinderates in solch komplexen Lagen eine Ausnahme dar und spricht für die geleistete Arbeit der Planerinnen und Planer wie auch der begleitenden Delegation.

Zu Frage 5: Wieso hat der Gemeinderat nicht ein Rechtsmittel gegen diese Umgebungsgestaltung bzw. -verunstaltung ergriffen?

Der Gemeinderat sah sich aufgrund der geschilderten Ausgangslage, des Planungsprozesses und des Resultats sowie vor dem Hintergrund der mittel- bis längerfristig erwarteten weiteren Entwicklung der Umgebungsgestaltung nicht veranlasst, gegen die Bewilligung eines sorgfältig erarbeiteten Projekts – welches neben durchaus kritisch zu würdigenden Punkten auch sehr viele positive Aspekte für die Stadt Thun und die Attraktivierung und Belebung der Innenstadt aufweist – Rechtsmittel zu ergreifen. Wie eingangs beschrieben begrüsst der Gemeinderat zudem die durch eine Schweizer Entwicklerin (die Freienhof Thun AG) getätigte grosse Investition in die Thuner Innenstadt und damit die Sicherung eines zentralen Angebots in der Stadt.

Zu Frage 6: Wie kommt es, dass nicht einmal die früher vorhandenen, nunmehr gefällten Bäume wenigstens 1:1 ersetzt wurden? Entlang der Aare wurde gerade noch ein einziges mageres Bäumchen gepflanzt (vormals mind. 3 Bäume)!

Ziel der Neugestaltung des Bereichs Giardino war nicht ein 1:1-Ersatz des Bestandes, sondern die Gestaltung eines neuen Ortes zum Aufenthalt. Die drei Bäume entlang der Aare konnten aufgrund der Nähe zum Gewässer sowie des resultierenden Lichtraumprofils nicht ersetzt werden, da das Wurzelwerk in Konflikt mit der Ufermauer steht. Die Absicht, diese Bäume zu ersetzen, bestand jedoch, und die notwendigen Abklärungen wurden durch die Planerinnen und Planer getätigt.

Zu Frage 7: Findet es der Gemeinderat korrekt, dass das Restaurant Freienhof mit einem Umgebungsbild mit vielen grossen Bäumen im Internet wirbt, das mit der heutigen und auch künftigen Realität nichts zu tun hat? Spricht man da nicht üblicherweise von Etikettenschwindel?

Der Gemeinderat kennt die Hintergründe dieser Visualisierung nicht und hat diese auch nicht genehmigt. Er möchte aus grundsätzlichen Überlegungen darauf verzichten, den Internetauftritt Dritter zu beurteilen und zu qualifizieren.

Thun, 14. Februar 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller