

Stadtratssitzung vom 2. Mai 2024

Postulat P 22/2023

Postulat betreffend einen Bericht zur künftigen Nutzung der bestehenden Gebäude auf dem Areal der Schadaugärtnerei unter den Aspekten der Denkmalpflege und als Ort der Begegnung

Franz Schori (SP), Jonas Baumann (EVP), Peter Aegerter (SVP), Thomas Hiltpold (Grüne) und Mitunterzeichnende vom 15. Dezember 2023; Beantwortung

Wortlaut des Postulates

Der Gemeinderat wird gebeten, einen Bericht zu Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude auf dem Areal der Schadaugärtnerei zu erarbeiten. Der Bericht soll Kostenschätzungen und einen möglichen Zeitplan (evtl. Etappierung) für die Sanierung der denkmal-geschützten Gebäude enthalten. Ebenfalls enthalten soll der Bericht Nutzungsmöglichkeiten sowohl kommerzieller als auch nicht-kommerzieller Art. Dienen soll der Bericht sowohl dem Stadtrat als auch dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage für die künftige Nutzung der bestehenden Gebäude auf dem Areal der Schadaugärtnerei.

Begründung

Im November 2013 haben die Thuner Stimmberechtigten dem Kauf der Schadaugärtnerei mit einem überwältigenden Ja-Anteil von 80,5 Prozent zugestimmt. Der Kaufpreis belief sich auf 6,0 Millionen Franken für das Areal und die Gebäude sowie 3,4 Millionen Franken für ein baubewilligtes Projekt, das auch die Sanierung der Altbauten enthielt (siehe auch «Anhang, Auszug aus dem Kunstführer Schadau»).

Der Abstimmungsbotschaft von 2013 kann Folgendes entnommen werden «Die Schadaugärtnerei ist Teil einer einzigartigen Anlage, bestehend aus dem Schloss Schadau, dem Schadaupark, dem Thun-Panorama und der Scherzligkirche. Es gibt in der Schweiz kein anderes, auch nur annähernd so bedeutendes Ensemble aus dem 19. Jahrhundert mit allen für den eigenständigen Betrieb einer Schlossanlage notwendigen Nebenbauten. Deshalb ist es auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Denkmalpflegerischen Aspekten kommt in diesem Raum eine hohe Bedeutung zu.»

Seit dem Kauf wurde die Schadaugärtnerei für die Bevölkerung geöffnet und unterschiedlichen Zwischennutzungen zugeführt. Auch im Stadtrat war die Schadaugärtnerei mehrmals ein Thema, sei es als möglicher Standort für eine Jugendherberge, als neuer Standort für das Kunstmuseum oder als Raum der Begegnung und Teilhabe. Die Schadaugärtnerei ist zu einem beliebten Treffpunkt für Jung und Alt geworden. Der Kauf hat sich bewährt, ebenso der damit verbundene Verzicht auf die Umsetzung des zum damaligen Zeitpunkt bewilligten Bauprojekts.

Durch die Verabschiedung der ZPP BC Schadaugärtnerei durch den Stadtrat am 17. November 2022 ist zwischenzeitlich geklärt, was auf dem Areal möglich ist. Im Planungszweck ist Folgendes definiert: «Entwicklung zu einem attraktiven, lebendigen und vielfältig nutzbaren Areal mit hohem Öffentlichkeitsgrad als Bestandteil der öffentlichen «Kulturmeile» in Seenähe, unter Beachtung der und mit Bezug zur historischen Nutzung und Bausubstanz sowie zum angrenzenden Schadaupark». Die Nutzungsart lässt öffentliche Nutzung zu, Kultur- und Freizeitnutzungen, Gastgewerbe, Freiflächen und öffentliche Parkierung. Die Genehmigung durch das AGR ist 2024 zu erwarten.

Bisher ungenügend Rechnung getragen wurde dem Umstand, dass es sich bei den Altbauten um denkmalgeschützte Bauten handelt, deren Sanierung im gekauften baubewilligten Projekt enthalten wäre. So konnten zwar der Aussenraum und die Orangerie bisher vielfältig und spannend genutzt werden, die weiteren Innenräume hingegen befinden sich nach wie vor mehrheitlich im Dornröschenschlaf.

Im Bericht soll insbesondere Folgendes enthalten sein:

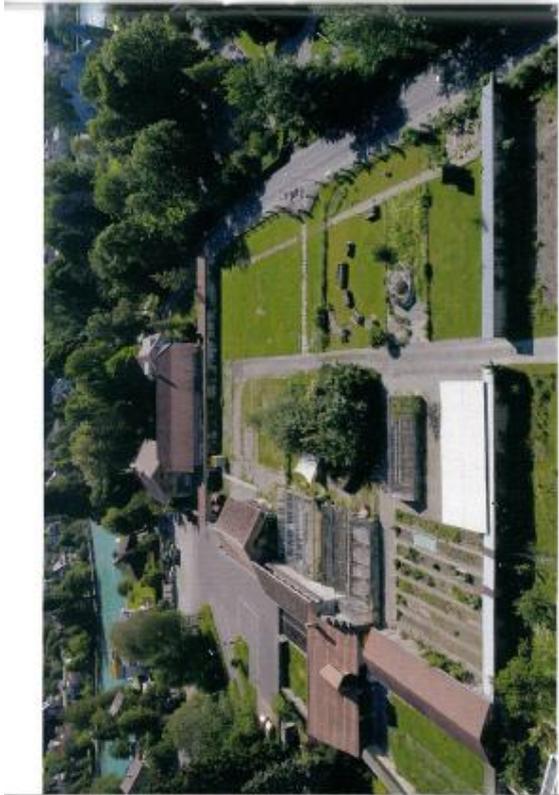
- Kostenschätzungen, Zeitplan und Etappierung für die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude;
- Sanierungsvarianten bezüglich beheizter und unbeheizter Gebäude oder Gebäudeteilen;
- Adäquate und verortete Nutzungsmöglichkeiten sowohl kommerzieller als auch nicht-kommerzieller Art, wobei auch Mischformen denkbar sind;
- Aktuelle Überlegungen zu einer Kultur- und Bildungsmeile, wie sie in der Abstimmungsbotschaft erwähnt war.
- Übersicht zum Stand der Arbeiten zu den überwiesenen Vorstössen, die Projekte auf dem Areal der Schadaugärtnerei zum Ziel haben (Kunstmuseum, Jugendherberge).

Anhang: Auszug aus dem Kunstführer «Schloss Schadau, Thun» der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte (GSK), 2019, verfasst von Jürg Hünerwadel, Seiten 56/57

eingeschossiger Pförtnerloge auf der Ostseite. Den Wirtschaftsgebäuden folgt entlang der Strasse die eigentliche Gärtnerei. Auf der Stadtseite einer grossen – ursprünglich in sechs quadratische Pflanzfelder aufgeteilten – Freifläche bilden die **Orangerie** von 1839 und der etwas zurückversetzte, massiv konstruierte Rest des einstigen **grossen Gewächshauses** (vor 1850) das Rückgrat. Die Orangerie in klassizistischen Formen war anfänglich gegen Süden zwischen den kräftigen Eckpilastern aus Kalkstein und den dazwischenliegenden schmalen Holzpilastern durchgehend verglast. An der hohen Wand des anschliessenden Massivbaus – dem einstigen **Warmkhaus** – befand sich bis 1943 ein grosses temperiertes Gewächshaus in einer Eisen-Glas-Konstruktion. Diesem zollte der in der Einleitung dieses Kunstführers genannte scharfe Kritiker des Schlossneubaus 1845 höchsten Respekt, als er bemerkte: «Einen wahren Tempel der Flora fröm. Göttin der Blüte! findet man hier in einem der grösstesten Glashäuser, wie wohl kein ähnliches an Umfang und Höhe, an zweckmässiger Einrichtung in der Schweiz zu finden». Heute lässt sich die Trefflichkeit dieser Aussage immer noch an der damals wohl zur Betätigung der Beschattungselemente dienenden offenen Galerie mit Segmentbogenarkade und dem wirkungsvoll abgestuften Mauerfortsatz im Bereich des westlichen Treppenaufgangs erkennen. Kompliziert wird das Ensemble durch das dahinterliegende **Holzhaus** und den etwas abgesetzten langen **Gemüsekelter** mit ebenerdiger, von Kreuzgewölben überfangenem Kellerraum. Den Schlusspunkt setzt das älteste auf dem Areal erhaltene, vor 1889 erbaute **kleine Gewächshaus**.

Nachdem die Schadaugärtnerei seit 1942 zur Selve-Besitzung gehörte, erwarb sie der Kanton Bern 1974 samt seeseitiger Villa und Park. 1989 wurde an der Stelle der abgebrochenen Villa das **Ausbildungs- und Konferenzzentrum Seepark** einer Grossbank eröffnet. Das Gärtnereiareal, auf dem zunächst ein Dampfmaschinenmuseum geplant war, sollte um 2010 durch einen Investor komplett überbaut werden. Eine starke Opposition aus der Bevölkerung führte aber schliesslich 2013 zum Kauf der Gärtnerei durch die Stadt Thun. Unter weitgehendem Erhalt der Gebäude und Freiflächen soll das Areal künftig einer mehrheitlich öffentlichen Nutzung zugeführt werden.

Luftaufnahme der dreiseitig ummauerten Schadaugärtnerei mit den Pflanzflächen und Treibhäusern im Vordergrund und den Wirtschaftsgebäuden dahinter. Rechts im Bild der Seepark mit dem Schloss.



Die Schadaugärtnerei

Noch vor dem neuen Schloss entstanden zwischen 1839 und 1850 nordwestlich der Parkanlage die Gebäude der Gärtnerei, die aufgrund teilweise erhaltener Pläne wohl insgesamt Ludwig Friedrich Osterrieth zugeschrieben werden können. Sie gruppieren sich streng orthogonal angeordnet in zwei Bereichen innerhalb einer teils gemauerten, teils von einem Zaun mit Granitpostamenten gebildeten Umfriedung. Im Winkel der scharfen Strassenbiegung formen die Ökonomiegebäude einen Wirtschaftshof. Hauptbau ist das schlichte ehemalige **Lehenshaus** von 1846 mit dem vorgesetzten **Poullailier**, einem aussergewöhnlich aufwendig gestalteten Hühnerhaus mit sechs Rundbogenöffnungen aus rot gefassten Backsteinen. Daneben sticht das **Kutschereigebäude** (Pläne von 1840) heraus, das einst rund 20 Pferde und mehrere Kutschen aufnehmen konnte. Der regelmässig fassadierte Putzbau unter einem Satteldach ist gekennzeichnet durch kräftige Gliederungselemente und drei grosse Remisstore mit Segmentbogenabschluss. **Firstpa- o** rallel dazu steht das 1947 stark veränderte **Magazingebäude** mit

Stellungnahme des Gemeinderates

Was bis anhin geschehen ist

Im Jahr 2013 erwarb die Stadt Thun das Areal der Schadaugärtnerei mit dem Ziel, einen einzigartigen Ort zu bewahren und der breiten Bevölkerung zugänglich zu machen. In den Jahren 2017 und 2018 fand eine umfassende Testplanung statt, um die künftigen Nutzungen zu bestimmen. Zwischen 2015 und 2021 wurden temporäre Nutzungen ermöglicht und sorgfältig bewertet.

Am 17. November 2022 verabschiedete der Stadtrat die ZPP BC Schadaugärtnerei. Dadurch wurde der Planungszweck des Areals präzisiert. Auf Antrag des Stadtrates wurden die ZPP-Vorschriften angepasst. Die gemäss Stadtratsbeschluss zur Genehmigung eingereichten Vorschriften schliessen eine Wohnnutzung aus. Somit ist davon auszugehen, dass das im Jahr 2013 von Espace Real Estate AG angekaufte Projekt für Wohnnutzungen für die Sanierung der Bestandesbauten nicht realisiert werden kann.

Nach der Verabschiedung der ZPP BC reichte die Stadt beim Regierungsstatthalteramt eine Nutzungsordnung mit dem Detaillierungsgrad einer Überbauungsordnung ein. Diese soll eine vielfältige und quartierverträgliche Nutzung des Areals sicherstellen. Der Entscheid ist aufgrund von Einsprachen noch ausstehend. Der Gemeinderat geht davon aus, dass das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Anpassungen an Baureglement und Zonenplan noch dieses Jahr genehmigen wird.

Bisher geprüfte Nutzungen: Während der Zwischennutzungszeit wurde die Idee eines neuen Museums auf dem Areal untersucht.¹ Auch wurden Abklärungen mit der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus bezüglich der Errichtung von Jugendherbergen in Bestandsbauten durchgeführt. Ein effizienter Betrieb müsste erfahrungsgemäss rund 120 Betten umfassen, um wirtschaftlich tragfähig zu sein.

Die gemeinsame Erkenntnis der geprüften Nutzungen ist, dass die Realisierung eines Projektes auf dem Areal in Abstimmung mit den weiteren geplanten Nutzungen erfolgen muss. Dabei können sich interessante Synergien ergeben, aber auch potenzielle Behinderungen frühzeitig erkannt werden.

Vorgehen für die Berichterstattung

Die gewünschte Berichterstattung betrifft ein komplexes und anspruchsvolles Thema. Nachstehend die wesentlichen Punkte, die berücksichtigt werden müssen:

- Nutzungen konkretisieren: Um bauliche Massnahmen ableiten zu können, müssen die Nutzungen so weit wie möglich konkretisiert werden. Dies bedeutet, dass die geplanten Verwendungen der Räumlichkeiten genau beschrieben werden müssen.
- Detaillierte Grundlagen erarbeiten: Plangrundlagen im Building Information Modeling (BIM)-Format, Fachberichte zu Statik und Schadstoffe, allgemeine Zustandsbewertung, Gutachten Denkmalpflege, etc.
- Entwicklungshypothesen erstellen und Zielkonflikte lösen.

¹ vgl. [Medienmitteilung vom 5. August 2021](#)



- Machbarkeitsstudie zur Berichterstattung auslösen (Kostenschätzungen, Zeitplan und Etappierung für die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude; Sanierungsvarianten bezüglich beheizter und unbeheizter Gebäude oder von Gebäudeteilen; adäquate und verortete Nutzungsmöglichkeiten sowohl kommerzieller als auch nicht-kommerzieller Art, wobei auch Mischformen denkbar sind) und Marktanalyse durchführen.

Fazit

Der Gemeinderat ist bereit, die gewünschte Berichterstattung an die Hand zu nehmen. Der zeitliche und finanzielle Aufwand dafür ist jedoch erheblich und kann erst nach vertiefter Planung beziffert werden.

Antrag

Annahme.

Thun, 3. April 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller