

Testplanung

Areal Freistatt, Thun

Synthesebericht

Thun, 20. Dezember 2016

Impressum

<i>Herausgeber:</i>	Planungsamt der Stadt Thun
<i>Projektteam:</i>	Beatrice Aebi, Stadtplanerin Thomas Judt, Projektleiter Stadtplanung Thomas Zumthurn, Leiter Amt für Stadtliegenschaften Roland Trachsel, Projektleiter Amt für Stadtliegenschaften Paul Rosser, Präsident GBWG Freistatt Bruno Stettler, Vizepräsident GBWG Freistatt Michael Heim, Post Immobilien M&S AG
<i>Verfahrensbegleitung:</i>	Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG Fliederweg 10, 3000 Bern 14, info@raumplan.ch
<i>Datum:</i>	20. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis Synthesebericht

1. Vorwort.....	1
2. Management Summary	2
3. Testplanungsverfahren	4
3.1 Ausgangslage	4
3.2 Zielsetzungen	4
3.3 Synthesebericht und -pläne	4
3.4 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter.....	5
3.5 Verfahrensablauf und Prozessbeteiligte	7
3.6 Aufgabenstellung	7
4. Entwürfe	10
4.1 Lösungsansätze	10
4.2 Diskussion	16
4.3 Würdigung	23
4.4 Feedbacks aus den Echoräumen	32
5. Synthese	33
5.1 Gesamtstrategie	33
5.2 Stadtraum/Städtebau	34
5.3 Freiraumgerüst, Quartiervernetzung	35
5.4 Nutzungsaspekte	37
5.5 Strassenraum, Verkehr/Mobilität	39
5.6 Sozialräumliche Aspekte	40
5.7 Wirtschaftlichkeit	41
5.8 Etappierung.....	42
6. Umsetzung	43
6.1 Grundsätze	43
6.2 Folgearbeiten	43
6.3 Änderung der Grundordnung	44
6.4 Nächste Schritte	44
7. Genehmigung	45
8. Planungsprozess	4*
8.1 Prozessbeteiligte.....	4*
8.2 Ablauf Planungsprozess	5\$
Anhang
Anhang 1 Synthesepläne
Anhang 2 Projekteingaben der Teams

1. Vorwort

Die Genossenschaftssiedlung Freistatt an der Länggasse prägt mit ihren vierzehn charakteristischen Bauten in zwei Zeilen und grossen Vorgärten seit den 1940er-Jahren das Ortsbild an der Grenze zwischen Länggass- und Westquartier. Wo früher grosse Gärten angelegt und bewirtschaftet wurden, verteilen sich heute die grosszügigen Aussenräume auf unterschiedliche Spiel-, Grün- und Bracheflächen sowie vereinzelt auch auf Autoabstellplätze. Die kleinen Wohnungsgrundrisse spiegeln noch immer den Geist der Gründerjahre der Genossenschaftssiedlung, als sich eine vier- bis fünfköpfige Familie eine Dreizimmerwohnung teilte.

„Die Bausubstanz der Freistatt-Gebäude aus den 40er-Jahren ist schlecht, die Wohnungen sind für heutige Bedürfnisse zu klein und haben geringen Komfort. Total sanieren lohnt sich nicht. Abbruch und Neubau ist die beste Lösung“, dies war 2015 das Fazit einer breit abgestützten Expertengruppe.

Wie hoch und wie dicht könnte eine Neuüberbauung sein? Wie sollen die Freiräume in Zukunft genutzt werden? Kann die bestehende Siedlung allenfalls teilweise erhalten werden? Diese und weitere Fragen sollten untersucht werden – zu diesem Zweck entschied sich der Stadtrat zur Durchführung eines Testplanungs- und Partizipationsprozesses, dessen Resultate im vorliegenden Synthesebericht zusammengefasst sind. In die Testplanung einbezogen wurden auch die Poststelle und das angrenzende stadteigene Terrain: Die vier Mehrfamilienhäuser sind hoch sanierungsbedürftig.

Das Ergebnis der Testplanung ist Grundlage für weitere Planungsschritte wie Zonenplanänderung und Architekturwettbewerb und aus verschiedener Hinsicht erfreulich: Thun erhält an einem guten Standort ohne zusätzlichen Landbedarf mehr neuzeitliche Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Generationen, das Quartier wird städtebaulich aufgewertet. Die GBWG Freistatt geht finanziell gesundet mit marktgerechten Wohnungen in die Zukunft und bleibt der Stadt Thun als gemeinnütziger Wohnungsanbieter langfristig erhalten. Zudem entspricht verdichtetes Bauen Thuns Strategie zur Stadtentwicklung.

Für das engagierte Mitwirken und den grossen zeitlichen Einsatz aller Beteiligten danke ich an dieser Stelle herzlich!



Marianne Dumermuth, Vorsteherin Direktion Stadtentwicklung

2. Management Summary

<i>Anlass</i>	<p>Die bestehende Mehrfamilienhaus-Bebauung im Gebiet Freistatt des Thuner Westquartiers weist einen hohen Sanierungs- und Investitionsbedarf auf. Nach verschiedenen Planungsstudien und einer sistierten Zonenplanänderung wurde die Planung im 2015 neu gestartet. Angesichts der vielschichtigen Rahmenbedingungen und Herausforderungen für die Areal- und Quartierentwicklung entschied sich die Stadt Thun, gemeinsam mit der Gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft (GBWG) Freistatt und der Post Immobilien AG ein kooperatives, begleitetes Testplanungsverfahren mit drei Teams durchzuführen.</p>
<i>Planungsprozess</i>	<p>Im kooperativen Prozess mit verschiedenen Beteiligten wurden Fragen und Ansätze des Städtebaus und des Freiraums, der Nutzung, der Identität, des Sozialraums und des Verkehrs untersucht. Die Testplanung bringt Erkenntnisse, die über das Areal der Freistatt hinausgehen. Die Breite der Lösungsansätze und deren gesamtheitliche Bewertung ermöglichen Empfehlungen unter einigen Aspekten, welche vor der Testplanung nicht möglich waren.</p>
<i>Synthesebericht</i>	<p>Der Synthesebericht soll der Stadt Thun als Grundlage für die Ausarbeitung der Zonenplanänderung und den beteiligten Grundeigentümern als Basis für das Wettbewerbsverfahren zur Konkretisierung der Wohnbauprojekte dienen.</p>
<i>Entwicklungsansatz</i>	<p>Aus der Synthese der verschiedenen Entwürfe und Strategien wurden folgende Erkenntnisse und Folgerungen abgeleitet:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zwischen den beiden Teilgebieten West und Ost bestehen verschiedene Abhängigkeiten und Wechselwirkungen, die aufeinander abgestimmt werden müssen. Eine Gesamtbetrachtung ist notwendig.• Im Teilgebiet Ost soll die Bebauung längs zur Länggasse geschichtet ausgerichtet werden. Die Weiterentwicklung und Neuinterpretation bisheriger Strukturen und ortstypischen Eigenschaften werden als erfolgversprechend beurteilt. Die Ensemblewirkung ist auch künftig zu berücksichtigen.• Im Teilgebiet West sind verschiedene Typologien denkbar.
<i>Bebauungsdichte</i>	<p>Das Begleitgremium beurteilt eine Bebauungsdichte mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von bis zu 1.2 über den Gesamtperimeter als verträglich, wobei die Dichte im Teilgebiet West eher höher und im Teilgebiet Ost aufgrund des erforderlichen grösseren Freiraums eher tiefer liegen dürfte.</p>
<i>Höhenentwicklung</i>	<p>Die Testplanung zeigt verträgliche Lösungen mit einer Bebauung von in der Regel bis zu 4 Geschossen im Teilgebiet Ost und bis zu 5 Geschossen im Teilgebiet West. Höhere Bauten im Sinne von städtebaulichen Akzenten und eine höhere Bebauungsdichte sind im Kreuzungsbereich Länggasse/Mattenstrasse denkbar.</p>
<i>Quartierzentrum</i>	<p>Der Knotenbereich Mattenstrasse/Länggasse eignet sich zur Anordnung eines neuen Quartierzentrums, welches mit einem attraktiven öffentlichen Platz und umgebenden publikumsorientierten Nutzungen ausgestattet werden soll. Der Platz ist Ankunftsort (ÖV-Haltestellen) und Begegnungsraum für die Quartierbevölkerung gleichzeitig.</p>

<i>Nutzungsschwerpunkte</i>	Im Teilgebiet Ost sollen schwergewichtig Wohnnutzungen angeordnet werden. Im Teilgebiet West ist eine Mischnutzung Wohnen /Arbeiten denkbar. Das Scharnier zwischen den Teilgebieten bildet das Quartierzentrum. Das Begleitgremium empfiehlt, allenfalls Lärm verursachende Nutzungen – auch wenn es sich um gemeinschaftliche oder öffentliche Nutzungen handelt – idealerweise im Bereich des Quartierzentrums anzuordnen.
<i>Freiraumgerüst</i>	Ein öffentliches Freiraumgerüst stellt die Verknüpfung innerhalb des Gebiets und mit seiner Umgebung sicher. Das Vorhandensein von Freiräumen als Antwort auf verdichtete städtische Räume und Gebiete ist essenziell. Gut gestaltete, abwechslungsreiche und angemessen dimensionierte Freiräume erhöhen die örtliche Lebensqualität bzw. stellen sie erst sicher. Das Areal braucht deshalb einen grossen, qualitativ hochstehenden und gut nutzbaren, allgemein zugänglichen gemeinschaftlichen Grün- und Freiraum. Öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiräume sollen in ihrer Funktion erkennbar sein. Im Hinblick auf die Programmgestaltung des nachfolgenden Wettbewerbs sind die diesbezüglichen Rahmenbedingungen zu klären.
<i>Private Vorzonen</i>	Private Vorgärten und Vorzonen sind ein quartiertypisches Element, haben einen hohen gestalterischen und funktionalen Wert und tragen zur identitätsstiftenden Struktur bei. Sie sollen u.a. der Unterscheidung des privaten und gemeinschaftlichen oder öffentlichen Freiraum dienen.
<i>Begegnungsräume</i>	Das hierarchisch gestaltete Freiraumgerüst geht Hand in Hand mit der Konzeption von Begegnungsräumen für die Bevölkerung und Arbeitstätigen als Orte der sozialen Interaktion. Der qualitätsvollen gestalterischen Ausbildung der Begegnungsräume im öffentlichen Raum ist hohe Beachtung zu schenken. Begegnungsräume schaffen sozialräumliche Interaktionen und Identität. Sie sind ein wichtiger Teil der angestrebten Lebensqualität.
<i>Durchmischung</i>	Das Begleitgremium stellt auf Basis der Überlegungen der Teams fest, dass sich das Areal Freistatt für die Realisierung der angestrebten durchmischten Siedlung mit verschiedenen Nutzersegmenten eignet. Es weist darauf hin, dass zur Zielerreichung eine vielfältige Mischung an Massnahmen getroffen werden muss (Wohnungsmix, Wohnungsstandard, Belegungsvorschriften im genossenschaftlichen Bereich, etc.).
<i>Erschliessung, Verkehr/Mobilität</i>	Hinsichtlich Erschliessung-, Verkehrs- und Mobilitätsfragen kommt das Begleitgremium zu folgenden Schlüssen und Empfehlungen: <ul style="list-style-type: none">• Das Areal soll für den MIV ab der Mattenstrasse und Länggasse erschlossen werden.• Der Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse ist so auszugestalten, dass angepasste Geschwindigkeiten gefahren werden und eine starke Platzwirkung entsteht (Fahrzeuglenkende sollen wahrnehmen, dass sie durch das „Wohnzimmer“ des neuen Quartierteiles fahren).• In der weiteren Projektentwicklung sind die nötigen Entscheide hinsichtlich einer allfälligen nachhaltigen Mobilität zeit- und stufengerecht vorzunehmen.• Das Begleitgremium empfiehlt weiter, die Länggasse (im Knotenbereich) und Mattenstrasse sowie Sonnenweg, Jägerweg und Schützenweg in den ZPP-Perimeter zu integrieren.

3. Testplanungsverfahren

3.1 Ausgangslage

Ausgangslage und Handlungsbedarf

Die bestehende Mehrfamilienhaus-Bebauung im Gebiet Freistatt des Thuner Westquartiers weist einen hohen Sanierungs- und Investitionsbedarf auf. Die Gemeinnützige Bau- und Wohngemeinschaft (GBWG) Freistatt wandte sich aufgrund ihrer schwierigen finanziellen Situation und des Erneuerungsbedarfs ihrer 14 zwei- bis dreigeschossigen Häuser mit 72 Wohnungen im Baurecht auf städtischem Land im Jahr 2009 an die Stadt. Die Stadt besitzt auf dem Freistatt-Areal ihrerseits fünf Gebäude mit 30 Wohnungen. Gemeinsam entwickelten die Stadt und die GBWG den zukünftigen Planungsprozess.

Vorstudien

Unter der Leitung des Planungsamtes wurden zwischen Ende 2009 und Mitte 2010 mögliche Entwicklungsstrategien untersucht. Im Laufe der Studien zeigte sich, dass die Sanierung und Erhaltung sowohl der bestehenden GBWG- als auch der Stadtliegenschaften wirtschaftlich nicht tragbar ist. Zudem ist die Ausnützung der Grundstücke im Bestand mit einer Ausnützungsziffer von 0.3 sehr tief bzw. sind die Grundstücke deutlich unternutzt. Das Szenario „Rückbau und Neubau“ wurde sowohl für die Stadt wie auch für die GBWG als Baurechtnehmerin als beste Lösung bewertet.

Sistierte Zonenplanänderung 2014

In der Folge startete die Stadt Thun in Absprache mit der GBWG Freistatt das Zonenplanänderungsverfahren, mit der Absicht, das Gebiet einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zuzuführen. Die ZPP wurde Anfang 2014 zur Mitwirkung gebracht. Auf Grund der Ergebnisse der Mitwirkung und angesichts der Bedeutung dieser Siedlung im Quartier beschloss der Gemeinderat, das Verfahren für eine Zonenplanänderung zu sistieren.

Neuorientierung mit Testplanung

Angesichts der nutzungsbezogenen, städtebaulichen und freiräumlichen Rahmenbedingungen und Herausforderungen für die Areal- und Quartierentwicklung entschied sich die Stadt Thun Mitte 2015, gemeinsam mit der GBWG und der Post Immobilien AG, ein kooperatives, begleitetes Testplanungsverfahren mit drei Teams durchzuführen (siehe auch Kap. 3.5).

3.2 Zielsetzungen

Lösungsvorschläge im kooperativen Verfahren

Ziel der Testplanung war es, Lösungsvorschläge für die zukünftige Nutzung und Neugestaltung der Wohnsiedlung Freistatt (Siedlungsteil 2), der städtischen Liegenschaften am Schützenweg sowie der Poststelle Länggasse durch interdisziplinäre Planerteams zu entwickeln. Das in der Quartierbevölkerung sowie bei Organisationen und Parteien vorhandene Wissen soll anlässlich verschiedener Veranstaltungen unter Einbezug verschiedener Anspruchsgruppen in so genannten Echoräumen in den Planungsprozess einfließen.

3.3 Synthesebericht und -pläne

Synthese

Der Synthesebericht fasst die Resultate und Erkenntnisse aus den Konzeptentwürfen und Diskussionen des Testplanungsverfahrens zusammen und dokumentiert die vollständigen Schlussarbeiten der drei Teams (Anhang 2).

Er integriert die Empfehlungen des Begleitgremiums und skizziert ein Konzept zur künftigen Ausrichtung des Entwicklungsgebietes in Form einer Handlungsanweisung. Hinsichtlich des Städtebaus, der Freiraumgestaltung, der Nutzungsanordnung sowie des Verkehrs werden zentrale Grundsätze festgehalten. Die Synthesepläne visualisieren die Leitideen zur Arealentwicklung.

Der Bericht weist aber auch auf inhaltliche Lücken und entsprechenden Handlungs- und Präzisierungsbedarf hin. Er bildet die gemeinsame Grundlage zur Einleitung weiterer Planungsschritte.

3.4 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Standort und Lage

Das Planungsgebiet mit der Genossenschaftssiedlung Freistatt, den städtischen Mehrfamilienhäusern am Schützenweg und der Poststelle Länggasse Thun liegt im Thuner Westquartier unweit des Thuner Stadtzentrums und in vorteilhafter Nähe zu Versorgungsangeboten (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten).

Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter (vgl. Abbildung 1) umfasst knapp 24'000 m² und gut 100 bestehende Wohnungen. Die Teams hatten den Auftrag, über die Perimetergrenzen hinauszudenken.

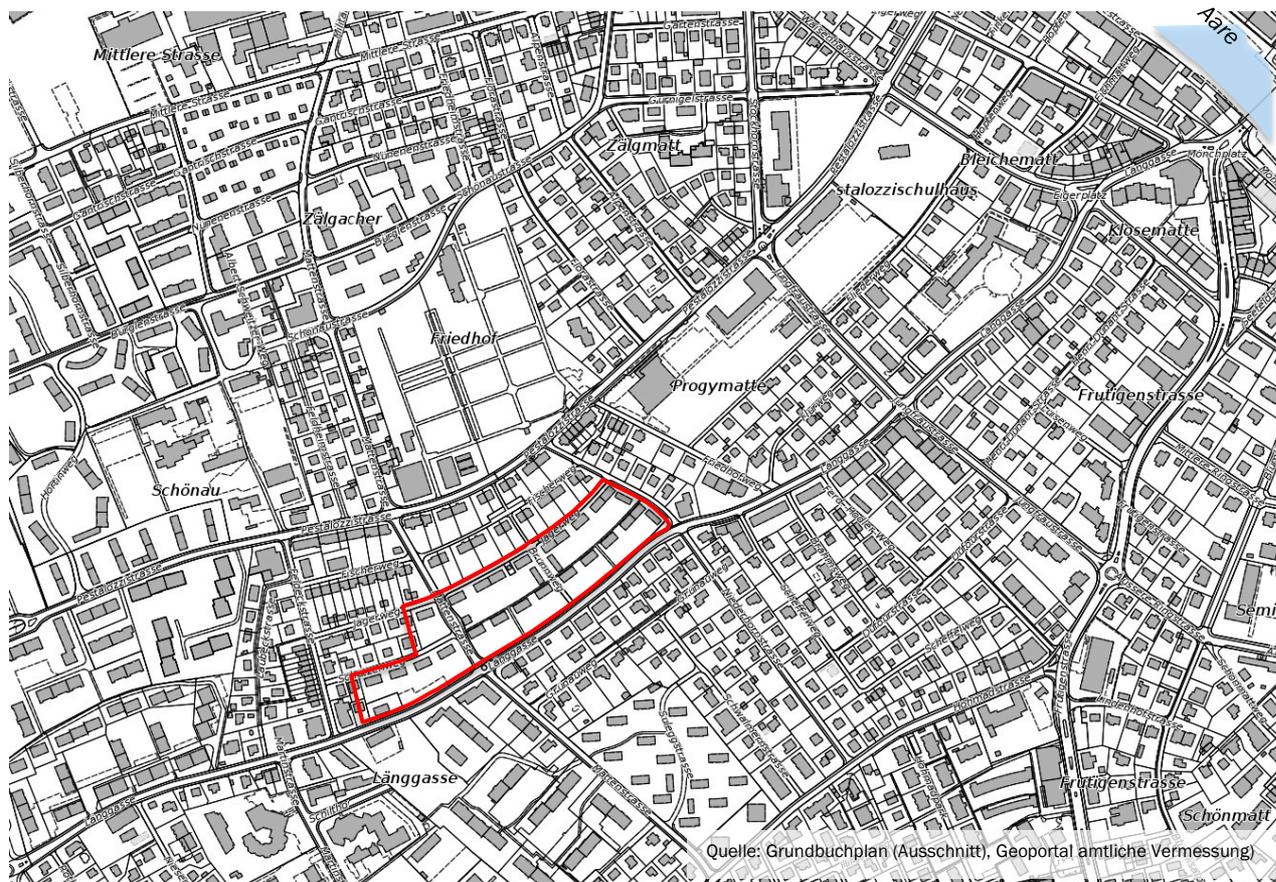


Abbildung 1: Bearbeitungsperimeter (rot) und Betrachtungsperimeter (Ausschnitt mit umgebendem Westquartier)



Abbildung 2: Luftbild mit Gebiet GBWG Freistatt Siedlungsteile 1 (blau), 2 (gelb), städtische Siedlung Jägerweg (violett), Postparzelle (orange), Perimeter Testplanung (gelbe Linie)

Genossenschaftssiedlung Freistatt

Die Genossenschaftssiedlung Freistatt besteht aus zwei Siedlungsteilen

- Siedlungsteil 1 (blau): Bauperiode 1920er Jahre, vor ca. 25 Jahren saniert und gesamterneuert, nicht im Bearbeitungsperimeter der vorliegenden Testplanung.
- Siedlungsteil 2 (gelb): Bauperiode 1940er Jahre, im Bearbeitungsperimeter. Im Siedlungsteil 2 gehören 72 Wohnungen in 14 Gebäuden der Gemeinnützigen Bau- und Wohngemeinschaft (GBWG) Freistatt. Fläche: rund 17'000 m².

Die GBWG Freistatt Thun vermietet die Wohnungen in der Siedlung 2. Die Genossenschaft bezweckt, die Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder zu befriedigen und günstigen Wohnraum bereitzustellen.

Weitere Eigentümer im Planungsgebiet

Die Stadt Thun ist Eigentümerin weiterer 30 Wohnungen in 5 Gebäuden auf zwei westlich angrenzenden Parzellen im Bereich Schützenweg (violett). Sie liegen im Bearbeitungsperimeter der Testplanung. Fläche: rund 6'000 m².

Die Post Immobilien AG (orange) ist Eigentümerin der Parzelle mit der Poststelle 3607 Thun 7 Länggasse, welche ebenfalls im Bearbeitungsperimeter liegt. Fläche: rund 700 m².

3.5 Verfahrensablauf und Prozessbeteiligte

<i>Präqualifikation</i>	Zur Auswahl dreier geeigneter Planungsteams wurde ein offenes, nicht anonymes Selektionsverfahren (Präqualifikation) durchgeführt. Die Teams hatten sich aus den Disziplinen Städtebau/Architektur, Landschaftsarchitektur sowie Soziologie/Nutzung und Verkehr/Mobilität zusammensetzen. Sieben Teams mit vier (in einem Fall fünf) Planungsfirmen haben sich zur Teilnahme am Verfahren beworben.
<i>Begleitgremium</i>	Das Testplanungsverfahren wurde durch ein Begleitgremium aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Thun, der Grundeigentümerinnen (Stadt Thun, GBWG Freistatt, Post Immobilien AG), sowie externen Fachleuten begleitet. Es bereitete das Programm vor, wählte die drei Planungsteams aus, nahm an den Werkstätten und Echoräumen teil, begutachtete die Entwürfe und verabschiedete den vorliegenden Synthesebericht.
<i>Testplanung</i>	Die Testplanung dauerte rund anderthalb Jahre (inkl. Vor- und Nachbereitung) und umfasste eine Startveranstaltung, eine Zwischen- sowie eine Schlusswerkstatt. Die drei interdisziplinär zusammengesetzten Fach-Teams entwarfen dabei Szenarien für ein neues Freistatt-Quartier, welche in der Zwischen- und einer Schlusswerkstatt mit dem Begleitgremium diskutiert wurden.
<i>Partizipation</i>	Der Partizipationsprozess war ein wichtiger Teil des Verfahrens. Nach der Zwischen- und der Schlusswerkstatt fand je ein sogenannter Echoraum mit Vertreterinnen und Vertretern der interessierten Öffentlichkeit statt. Rund 40 Personen aus dem Quartier, Beteiligte der öffentlichen Mitwirkung von 2014, politische Parteien und andere Organisationen reflektierten anlässlich der beiden Echoräume die Zwischen- resp. die Schlussergebnisse der Teams. Zuvor hatten sich diese Anspruchsgruppen Ende 2015 im Rahmen einer Inputveranstaltung in die Ausarbeitung des Programms eingebracht. Die Rückmeldungen aus der Partizipation wurden in den Prozess einbezogen (vgl. Kap. 4.4).

3.6 Aufgabenstellung

<i>Aufgabe generell</i>	Von den Teams wurden innovative, umsetzungsfähige Lösungsvorschläge für die zukünftige Nutzungsanordnung, die städtebauliche und freiräumliche Neugestaltung der Bebauung sowie deren stadträumliche und erschliessungsmässige Einbindung in den Stadtraum erwartet. Die Entwürfe sollten die zentralen Fragen zur Aufgabenstellung in optimaler Weise beantworten.
<i>Städtebau</i>	Im Bereich Städtebau ging es um das Ausloten der anzustrebenden verträglichen Bebauungsdichte, die wesentlich über die heute sehr tiefe Dichte einer Ausnutzungsziffer AZ von 0.3 hinausgehen soll. Weiter ging es um das Entwerfen einer identitätsgebenden Siedlungsstruktur mit geschickter und innovativer Anordnung der Bauten und Freiräume sowie einer klugen städtebaulichen Strategie, welche die Rahmenbedingungen und Grundregeln für den Transformationsprozess definiert und Schlüsselemente herauskristallisiert. Aufzuzeigen war die städtebauliche Anordnung neuer Bauvolumina (Struktur), deren Höhenentwicklung sowie deren Nutzungen. Die Baukörper waren sorgfältig in die Gesamtsiedlung und in die bestehende Quartierstruktur einzuord-

nen. Von den Entwurfsteams wurde erwartet, dass sie sich auch mit einem möglichen Erhalt (einzelner) bestehender Bauten als Identifikationsobjekte und Zeitzeugen auseinandersetzen.

Freiraum

Gefragt war ein Frei- und Aussenraumkonzept, welches in allen Frei- und Aussenraumtypen eine hohe Aufenthaltsqualität und Identifikationspunkte schafft: Als attraktive Freiräume im Nahbereich der Wohnungen (Wohnumfeld), als verbindende Begegnungsorte, Aufenthalts- und Spielflächen der Siedlung und deren näheren Umfelds sowie als gut gestaltete öffentliche Verbindungswege. Das System der Aussenräume mit Wegen, Plätzen und Flächen sollte klar ablesbar sein und damit die Schaffung eindeutiger Adressen ermöglichen.

Ein besonderes Augenmerk war der Schaffung eines zentralen Begegnungsortes mit multifunktional nutzbaren Flächen zu schenken. Diese Flächen waren auf umgebende Erdgeschossnutzungen abzustimmen. Im Weiteren waren die neuen Siedlungsteile sowohl untereinander als auch mit dem umliegenden Quartier gut zu vernetzen.

Die neue Siedlung sollte für Zufussgehende eine selbstverständliche Durchlässigkeit mit Verbindungswegen aufweisen, wobei den unterschiedlich ausgeprägten Sicherheitsbedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen Rechnung zu tragen war.

Nutzung

Im Fokus stand die Anordnung der vorgesehenen Wohnnutzungen (sowohl in Miete als auch im Eigentum) der öffentlichen quartierorientierten Nutzungen (wie Kindergarten, Quartierplatz, Gemeinschaftsraum o.ä.) sowie Dienstleistungen (wie Poststelle). Die Synergien aus geschickten Nutzungsanordnungen waren aufzuzeigen. Insbesondere interessierten auch die Strategien der Teams, wie die angestrebte Durchmischung umgesetzt werden könnte. Sowohl die Aufteilung der realisierbaren Wohnungsangebote nach Miete/Eigentum wie auch das Mengengerüst mit Nutzflächen zu Wohnnutzungen, öffentlichen Nutzungen und Dienstleistungen waren aufzuzeigen.

Verkehr/Mobilität

Die zentrale Herausforderung bestand in der Konzeption einer quartier- und nutzerverträglichen Erschliessung der einzelnen Siedlungsteile sowie einer geschickten Anordnung der geforderten Parkierung für Motorfahrzeuge und Zweiräder. Eine wichtige Anforderung bildete dabei das Sicherstellen einer hohen Vernetzungsqualität für Fuss- und Velowege innerhalb der Siedlung sowie mit dem umliegenden Quartier. Attraktiv, konfliktarm und hindernisfrei ausgestaltete Wege, welche die siedlungsinterne oberirdische Erschliessung sicherstellen, waren gefordert. Ein im Rahmen der Partizipation oft geäussertes Anliegen war zudem eine nachhaltige Mobilität, wenngleich dazu noch keine politischen Entscheide gefällt wurden. Im Rahmen der Testplanung waren die Erschliessungs- und Parkierungsanlagen so zu konzipieren, dass die Flächenanforderungen sowohl nicht autoreduzierter als auch autoreduzierter Siedlungen erfüllt würden.

<i>Sozialräumliche Perspektive</i>	<p>Im Rahmen der Arealentwicklung Freistatt waren vorwiegend gemeinnütziges Wohnen, ausgewählte öffentliche Nutzungen sowie punktuelle Dienstleistungen vorzusehen. Dem Zusammenleben und der Sozialstruktur der Nutzenden im Bearbeitungssperimeter gebührte deshalb hohe Aufmerksamkeit. Der Sozialraum wird in als Ort des Wohnens und Lebens der ansässigen Akteure verstanden, einzelfallweise auch des Arbeitens. Der Fokus der Aufgabenstellung richtete sich im Wesentlichen auf zwei Themen: Einerseits der Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten mit Integrationspotenzial und Identitätskraft, andererseits der Schaffung einer Überbauung mit einer guten sozialen Durchmischung.</p>
<i>Energie</i>	<p>Mit dem Rückbau der bestehenden und der Realisierung einer Ersatzbebauung bietet sich für die Auftraggeber die Chance, einen Beitrag an eine nachhaltige Quartierentwicklung zu leisten. Die Siedlungskonzeption sollte eine möglichst hohe Energieeffizienz aufweisen.</p>
<i>Wirtschaftlichkeit</i>	<p>Verschiedene Studien zur Werthaltigkeit und zu Sanierungsmöglichkeiten führten dazu, dass eine Gesamtrenovation der bestehenden Liegenschaften verworfen wurde. Ausgangspunkt für die Testplanung bildeten daher die Überlegungen zum Rückbau und einer Ersatzbebauung der Siedlung insgesamt, ggf. unter Berücksichtigung punktueller Zeitzeugen. Die massgebende Bestimmungsgrösse bezüglich Wirtschaftlichkeit der Überbauung stellte bei gleichzeitiger Sicherstellung der geforderten Siedlungsqualität die maximal mögliche Nutzung im Sinne der ertragsbringenden Nutzflächen dar. Diese leitet sich ab aus dem Siedlungsentwurf, der Organisation von Nutz- und Funktionsflächen und der maximal verträglichen Bebauungsdichte.</p>
<i>Etappierung</i>	<p>Für die Testplanung galt es, die Arealentwicklung in mindestens zwei Etappen vorzusehen. Der Siedlungsteil 2 resp. die städtischen Liegenschaften Schützenweg/Poststelle sollten unabhängig voneinander funktionieren können. Eine Etappierung muss auch für die Einstellhallen möglich sein. Der Raumbedarf der langfristig zu sichernden Abstellflächen in der Einstellhalle war deshalb aufzuzeigen. Bauen im Bestand: Im Falle, dass einzelne Gebäude als Zeitzeugen erhalten würden und dies wirtschaftlich vertretbar sei, war darzulegen, wie mit diesen sinnvoll umzugehen sei.</p>

4. Entwürfe

4.1 Lösungsansätze

4.1.1 Team 1: VBA/VBK

Zusammensetzung
Team

Viktor Burri AG Architekten, Thun (Federführung),
von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern
Cornelius Helmes-Conzett, Soziologe, Bern
Kissling + Zbinden AG, Verkehrsplanung, Thun



Abbildung 3: Team VBA/VBK, Situationsplan

Das Team VBA/VBK schlägt mit seinem Entwurf eine zusammenhängende Entwicklung im Teil Ost als fragmentierte Zeilenbebauung vor, welche auf Kontinuität setzt. Hauptmerkmal ist der zentrale – zwischen den beiden Zeilen liegende – gemeinschaftliche Aussenraum („gemeinsame Mitte“). Dabei werden bestehende Strukturen der Gartenstadt mit kleinen, eingeschossigen Gebäuden und grossen privaten Aussenräumen in eine dichtere Bebauung mit grossen gemeinschaftlichen und kleinen privaten Aussenräumen überführt. Die zwei neuen Zeilenbebauungen sind gegen aussen auf einer Linie, gegen innen mit Vor- und Rücksprüngen gestaltet, ohne die Grossform zu verlassen.

Der Entwurf stellt eine Neuinterpretation der Gartenstadtsiedlung dar, mit einer Gartenschicht rund um die Häuser und zu den Strassenräumen hin, sowie mit einer zentral konzipierten Aussenraumzone zwischen den Bauzeilen. Diese kann unterschiedlich bespielt und belebt werden und übernimmt die Funktion einer zentralen Zone für Begegnungen und Austausch. Die Zugänge ab den Einstellhallen führen über diese „gemeinsame Mitte“. Private

und gemeinschaftliche Aussenräume werden klar durch Hecken getrennt. Die privaten Vorbereiche (Vorgärten als Aussenzimmer) stellen dabei ortstypische Elemente dar. Der Entwurf führt zu einer hohen visuellen und physischen Durchlässigkeit auf Fussgängerebene.

Die Adressierung erfolgt hier über den innenliegenden Freiraum. Auch die Durchgänge zwischen der Bebauung in Richtung Siedlung 1 der Freistatt und Richtung Länggasse mit unterschiedlichen Wegen in Querrichtung tragen zu einer hohen Durchlässigkeit bei.

Im Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse wird mit einem 10-geschossigen, rund 30m hohen Gebäude ein starker städtebaulicher Akzent vorgeschlagen, welcher den Freiraum über die Strasse hinweg fasst. Die Höhe der Bauten entwickelt sich aufsteigend zu diesem Knotenpunkt hin. Der Bereich des Knotens weist einen hohen Öffentlichkeitsgrad auf.

Der Entwurf legt viel Wert auf die aus übergeordneter Sicht spannende Lage des Areals am Kreuzungspunkt zweier Verbindungen und inszeniert den Standort entsprechend. Die Mattenstrasse fungiert als Verbindung zwischen See und Aare und die Länggasse als Verbindung zwischen Landschaft und Innenstadt. Diese Verbindungen sind aus städtischer Sicht zu betrachten und sollen an diesem Ort in Wert gesetzt werden.

Die Wohnnutzungen (ergänzt mit gemeinschaftlichen Nutzungen) liegen in den Zeilenbauten im Ostteil, die Gewerbe- und publikumsorientierten Bauten hingegen werden im Kreuzungsbereich und im westlichen Teil angeordnet. Der westliche Siedlungsteil bietet sich in seiner Grossform für eine Kombination von Gewerbeflächen und Angeboten für experimentelles Wohnen an.

Aus sozialräumlicher Perspektive gründet der Entwurf auf der Haltung, dass mit dem Raumangebot Gebrauchswerte geschaffen werden, die zugleich Produktion, Dienstleistung und Tausch ermöglichen (Arbeit, Soziales, Kultur). Aus der Freistatt werde dadurch eine Frei-Stadt (Metamorphose zur Stadt „Stadtmorphose“). Das Entwurfsteam stellt zusammenfassend fest, dass künftig eine Vermischung der Nutzungen von reinem Wohnen zu einer Mischnutzung mit Arbeiten/Gewerbe/Verkauf stattfinden wird und dass das räumliche Angebot deshalb flexibel auf diese Anforderungen reagieren können muss. Die gesellschaftlichen Veränderungen führen zu einer Flexibilisierung der Wohnungsgrundrisse, die zukünftige Bedürfnisse in der Veränderung des Verhältnisses von Wohnen, Freizeit und Arbeiten antizipieren. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab den Sammelstrassen. Das Konzept ermöglicht eine Etappierung von Osten nach Westen und einen darauf abgestimmten schrittweisen Ausbau der Infrastrukturen.



Abbildung 4: Team VBA/VBK, Längsschnitt mit Akzent im Knotenbereich (10 Geschosse)

4.1.2 Team 2: Salewski & Kretz

Zusammensetzung
Team

Salewski & Kretz Architekten GmbH, Zürich (Federführung)
Beglinger+Bryan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich
IBV Häusler AG, Zürich



Abbildung 5: Team Salewski & Kretz, Situationsplan

Das Team Salewski & Kretz zeichnet in seinem Entwurf einen Weg vor, der auf dem Erhalt der ersten Gebäudezeile entlang der Länggasse resp. der Weiterentwicklung der bestehenden Zeilenstruktur aufbaut. Damit wird aufgezeigt, wie das Areal selbst mit dem Erhalt von Gebäuden und Strukturen weiterentwickelt werden kann. Dazu schlägt das Team vor, anstelle der Gartenanlage entlang der Länggasse einen neuen öffentlichen, als Park gestalteten Freiraum zu schaffen. Dieser neue Freistatt-Park wird eine grosse Bedeutung für das gesamte Quartier gewinnen und die bestehenden Freiraumstrukturen ergänzen.

Der Entwurf nimmt die bestehende Gebäudeflucht (mit den identitätsstiftenden Gestaltungselementen Fassade, Dächer, Freiraum) auf und entwickelt diese weiter. Die Neuinterpretation des Bestands wird begleitet durch Erneuerungs- und Erweiterungsmassnahmen. Das Unverwechselbare des Ortes im östlichen Teil bleibt damit erhalten. Die dahinter liegende Gebäudereihe entlang des Jägerwegs wird demgegenüber komplett neu gestaltet. Hier schlägt das Team eine dichte, meist geschlossene Bauweise vor, welche mit vor- und rückspringenden Baufluchten auf den kontextuellen Massstab reagiert und vielfältige Freiräume schafft.

Nordseitig soll der Jägerweg als Begegnungs- und Spielort ausgestaltet werden, welcher gegenüber der Nachbarschaft als vermittelndes Element wirkt. Südseitig werden gemeinschaftliche und private, dicht bepflanzte Gartenbereiche realisiert, mit denen auf die städtebauliche Dichte reagiert wird.

Der Entwurf führt somit zu unterschiedlichen Aussenräumen mit verschiedenen Qualitäten und einer hohen Durchlässigkeit. Das gewählte Baukonzept führt zu einer klaren Gliederung der Gebäude mit übersichtlicher und einfacher Adressierung.

Im Bereich des Knotens Länggasse/Mattenstrasse wird westseitig ein grosszügiger, strassenbegleitender Platz vorgesehen, welcher aufgrund der im Erdgeschoss angeordneten publikumsorientierten Nutzungen (Post, Bäckerei, Kindertagesstätte, Brunnen) einen hohen Öffentlichkeitsgrad aufweist und sich zu einem Quartierzentrum entwickeln soll.

Aus sozialräumlicher und soziologischer Sicht bleibt der Bestand als physischer Träger der Erinnerung und der gelebten Geschichte (Gartenstadt des frühen 20. Jh. und ihre Veränderung) bestehen. Dem Bestand wird jedoch nicht sklavisch gehuldigt, sondern die Gartenstadtidee wird bewertet und transformiert: a) Mit der Transformation der Grundrisse als Antwort auf heutige Wohnbedürfnisse (Caché und grosser Wohnraum), b) Mit der Transformation der Freifläche zu einem öffentlichen Park als Antwort auf die zukünftige Verdichtung der Vorstadt (nur wenige Grundstücke können die Aufgabe übernehmen, öffentliche Freiräume aufzunehmen). Grundsätzlich bietet der Bestand auch eine Möglichkeit für zukünftige Wohn-Arbeitsmischungen.



Abbildung 6: Team Salewski & Kretz, Ergänzung öffentliche Parkflächen im Westquartier

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab den Sammelstrassen. Das Konzept ermöglicht eine schrittweise Etappierung und einen schrittweisen Ausbau der Infrastruktur.



Abbildung 7: Team Salewski & Kretz, Längsschnitt

4.1.3 Entwurf Team 3: yellow z

Zusammensetzung
Team

yellow z Urbanism Architecture, Zürich (Federführung)
 manoa Landschaftsarchitekten, Meilen
 raumdaten GmbH, Zürich
 rundum mobil GmbH, Thun



Abbildung 8: Team yellow z, Situationsplan mit Bebauung und Aussenraum

Als Ausgangspunkt des Entwurfs yellow z fungierte die Analyse der Homogenität oder Heterogenität des Westquartiers im heutigen und einem möglichen zukünftigen Zustand. Bei näherer Betrachtung wurden ganz unterschiedliche Bebauungsmuster erkannt (vgl. Abbildung 9)



Abbildung 9: Team yellow z, Analyse der monotypologischen Stadtfelder im Quartier

In der weiteren Bearbeitung wird die Heterogenität des Quartiers auf die Freistatt übertragen, und es wird eine Komposition verschiedener Wohn- und Freiraumformen gesucht. Leitende Elemente des Entwurfs sind die Themen Durchmischung, Zentralität und Gemeinschaft. Dabei rücken die Aspekte Dichte, Nähe und Vielfalt zusammen: Die Dichte der Bebauung im Verhältnis zwischen öffentlichem und privatem Raum, die Nähe unterschiedlicher Nutzungen und Menschen, die Vielfalt der Lebensmodelle und Lebensräume.

Der Entwurf setzt sich aus Elementen zusammen, welche stark von innen nach aussen gedacht wurden: Es sind zwei hofartig angeordnete Häusergruppen, welche je einen introvertierten Innenhof bilden und um Punktbauten ergänzt werden. In den Punkthäusern ist dabei die Anordnung mit speziellen Nutzungen wie Alterswohnen, Kleinwohnungen o.ä. denkbar.

Die unterschiedlichen Bautypologien bilden somit sehr unterschiedliche und stark differenzierte Aussenräume. Ausserhalb der Innenhöfe sind die Freiräume in Längsrichtung (parallel zur Länggasse) eher mäandrierend. In Querrichtung weisen sie eine höhere Öffentlichkeit auf. Die Durchlässigkeit ist hoch. Im Gegensatz zu den beiden anderen Entwürfen wird gegenüber der Länggasse keine einheitliche Fassadenflucht vorgeschlagen, sondern eine starke bauliche Fragmentierung mit gegenüber dem Strassenzug vor- und rückspringenden Bauten, welche sehr unterschiedliche Aussenräume schafft.

Der Kreuzungsbereich von Länggasse/Mattenstrasse hat einen hohen Öffentlichkeitsgrad, welcher sich auf die Gebäude und den Aussenraum auswirkt. Die öffentlichen Nutzungen werden konsequent im Erdgeschoss angeordnet. Am Kreuzungspunkt wird ein städtebaulicher Akzent gesetzt und ein Quartierplatz vorgeschlagen. Insgesamt postuliert der Entwurf, dass durch die Plätze und Höfe der soziale Austausch gefördert und die Identität des Quartiers gestärkt wird. Identitätsstiftende Nutzungen wie die Post oder ein Quartiercafé sollen deshalb zuerst realisiert werden.

Hinsichtlich der Durchmischung wird vorgeschlagen, die Zielgruppen nicht nach Gebäudegruppen zu separieren, sondern in allen Gebäudetypen die verschiedenen Lebensphasen und Einkommensgruppen anzusprechen. Eine Differenzierung kann dabei nach Lage, Stockwerk und Ausbaustandard erfolgen. Eine demographische Altersentmischung sei zu vermeiden (nicht mehr als 50% Familienwohnungen realisieren). Dieser könnte beispielsweise mit Belegungsvorschriften bei Mietwohnungen entgegengewirkt werden.

Die Parkierung wird mit Ausnahme der Besucherparkierung in Einstellhallen im UG angeordnet. Für die umliegenden Quartierstrassen sind unterschiedliche Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen (Temporeduktionen, Begegnungsbereiche). Weiter sind verschiedene Überlegungen zum zukünftigen Mobilitätsverhalten eingeflossen (Option für car-sharing, Reduktion Autoabstellplätze, zusätzliche Veloabstellplätze etc.).

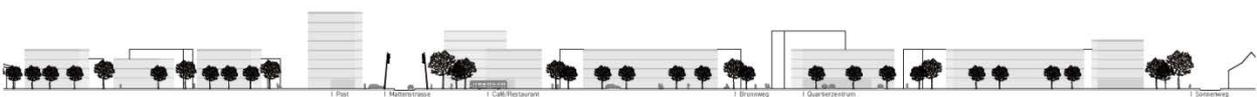


Abbildung 10: Team yellow z, Längsschnitt

4.2 Diskussion

4.2.1 Konzepte

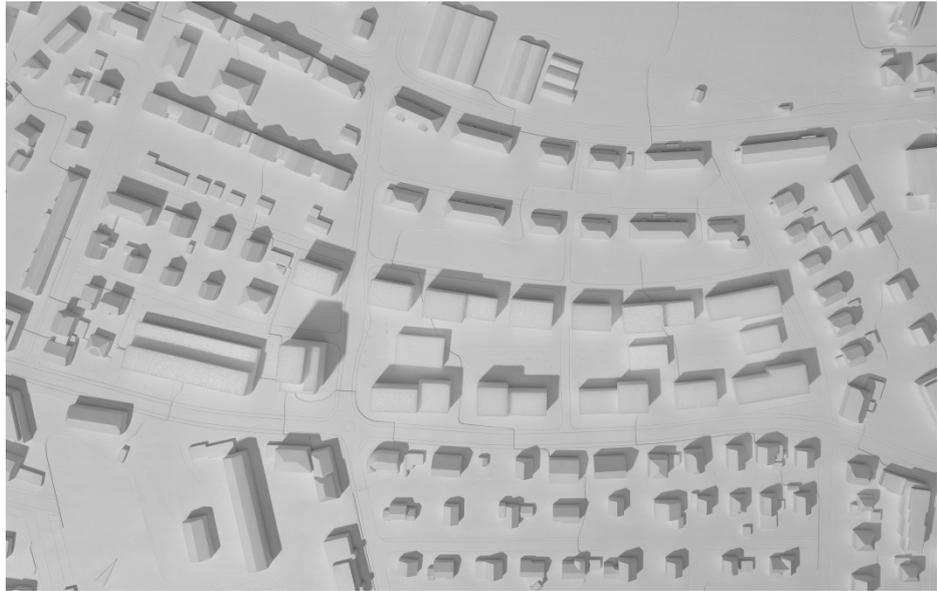
Die drei Teams haben mit drei sehr unterschiedlichen und eigenständigen Entwürfen aufgezeigt, über welche Potenziale das Freistattareal verfügt. Dabei haben sie sich von den bisherigen planerischen Studien und Entwicklungsvorstellungen der Grundeigentümer und der Stadtplanung gelöst, das Spektrum des Wünsch- und Machbaren ausgelotet und Antworten auf das Credo der Siedlungsentwicklung nach innen gegeben. Zwei Teams schlagen Bebauungsstrukturen in Längsrichtung der Länggasse vor, wobei sich die Ansätze der gemeinschaftlichen Freiräume grundsätzlich unterscheiden. Ein Team setzt auf verschiedene Bebauungstypologien und eine sehr hohe Urbanität.

Der Entwurf des **Teams VBA/VBK** setzt auf eine Neuinterpretation der Grundstrukturen mit zwei als fragmentierte Zeilen angeordneten Gebäudereihen, den zugehörigen Gartenschichten und einen grosszügig als „gemeinsame Mitte“ ausgestalteten Aussenraum. Der Knotenbereich Länggasse/ Mattenstrasse wird in der Vertikalen stadträumlich inszeniert.

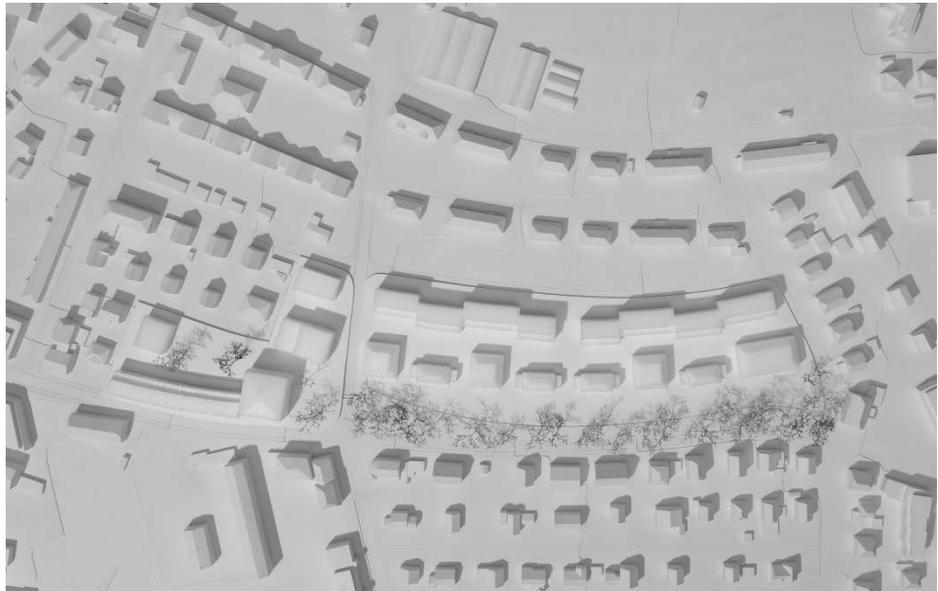
Der Entwurf des **Teams Salewski & Kretz** erhält die erste Bauzeile bzw. die Gebäudeflucht entlang der Länggasse und transformiert das Areal bis zum Jägerweg zu einer neuen, dichten Bebauung. Der Entwurf ist geprägt durch die Umgestaltung der heutigen Gärten zu einem öffentlichen Park. Das Team vertritt die These, dass bauliche Dichte entsprechend grosszügige Freiräume brauche.

Das **Team yellow z** leitet den Entwurf aus der im Quartier festgestellten Heterogenität und dem Potenzial an eine zukünftig hohe Urbanität des Stadtquartiers ab. Das Team generiert mit seinen stattlich und unterschiedlich dimensionierten Volumina und den verschiedenen Bebauungsmustern ein neues Stadtbild.

*Modellaufsicht, Entwurf
Team VBA / VBK*



*Modellaufsicht, Entwurf
Team Salewski & Kretz*



*Modellaufsicht, Entwurf
Team yellow z*



4.2.2 Städtebau

Alle Teams schlagen eine stadträumliche Ausprägung mit höheren oder platzbildenden Gebäuden am Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse vor. Die Entwürfe zeigen, dass im Teilgebiet West eine höhere Bebauungsdichte verträglich sein kann. Dies bedingt jedoch städtebauliche Akzente in der Höhenentwicklung oder die Setzung von grösseren Volumina im Knotenbereich unter Berücksichtigung des Schattenwurfs. Demgegenüber scheint es auch aus Sicht der Entwurfsteams angemessen, im Teilgebiet Ost eine generell tiefere Bebauungsdichte und Geschossigkeit vorzusehen. Die Konzepte gehen hier von 3-4 Geschossen, punktuell von 5 Geschossen aus.

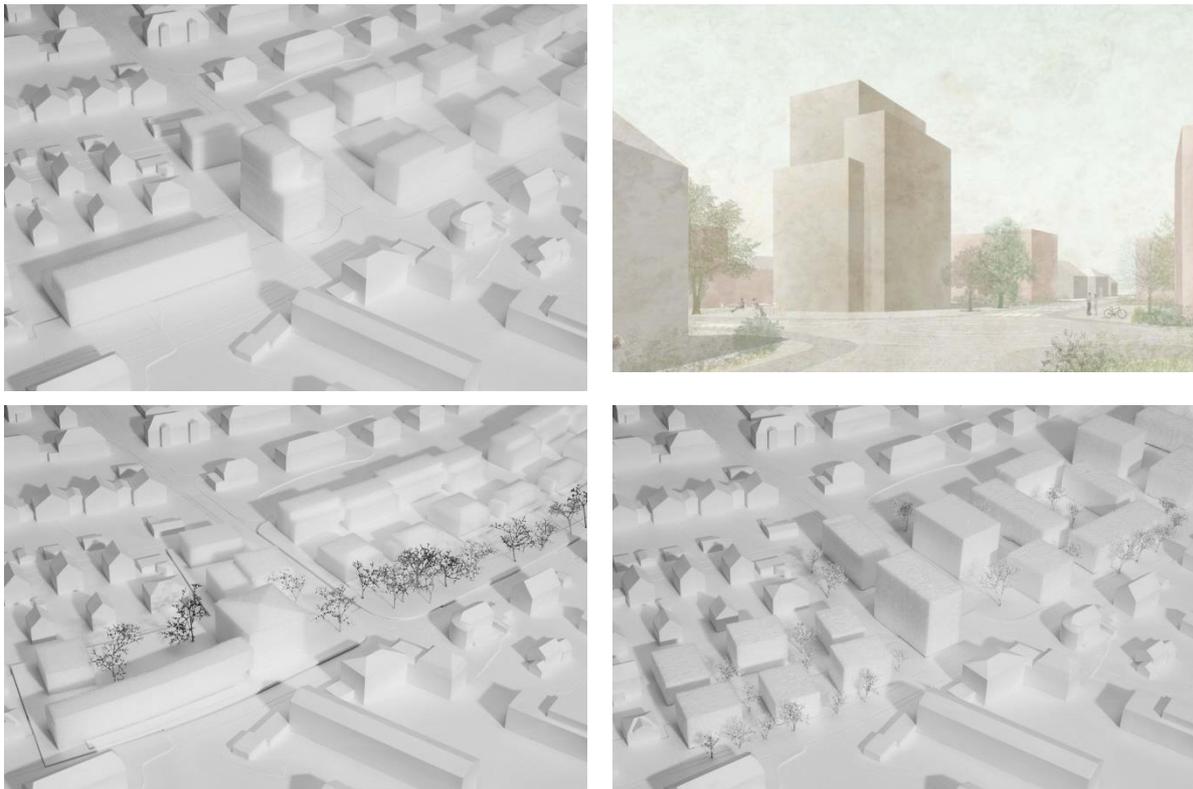


Abbildung 11: Städtebauliche Akzente am Knoten Länggasse/Mattenstrasse mit bis zu 10 Geschossen: Team 1 VBA/VBK (o.l./o.r.), Team 2 Salewski & Kretz (u.l.), Team 3 yellow z (u.r.)

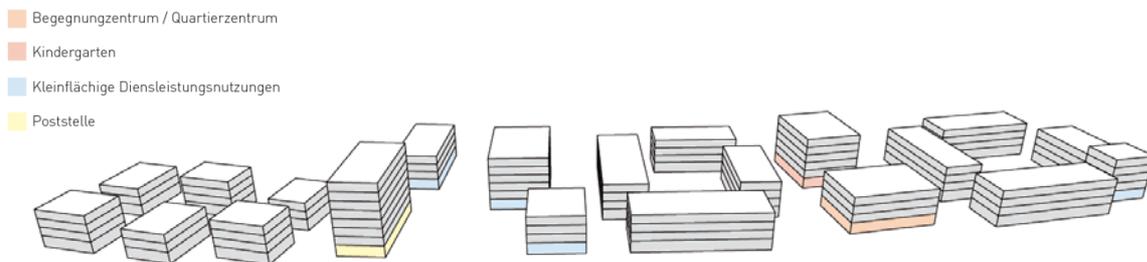


Abbildung 12: Team 3 yellow z, Volumenverteilung und Anordnung öff. Nutzungen

4.2.3 Freiraum: Gemeinsame Mitte oder Freistatt-Park ?

Ein prägendes Freiraumgerüst bildet die massgebende Struktur zur Orientierung und der Adressierung der Nutzungen. Im Kontext des Stadt- und Quartierkörpers sieht man sich vor dem Hintergrund des vorgeschlagenen Freistatt-Parks vor allem mit folgenden zentralen Fragen konfrontiert:

- Welchen Freiraum braucht die Siedlung und welchen das Quartier?
- Welche Privatheit oder Öffentlichkeit und welche Dimension sollen die Freiräume haben?

Ebenso hat sich gezeigt, dass die Typologie des Gartens ein charakteristisches, Identität stiftendes und raumgliederndes Element darstellt, sei es im direkten Gebäudeumfeld oder gegenüber von Strassenräumen. Gärten schaffen eine klare Unterscheidung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen.



Abbildung 13: Team 1 VBA/VBK (links) mit innenliegender „gemeinsamer Mitte“ und Team 2 Salewski & Kretz (rechts) mit aussenliegendem „Freistatt Park“

4.2.4 Dichte

Kernaufgabe der Testplanung war es, die optimale Bebauungsdichte für den Perimeter und seine Teilgebiete zu bestimmen. Die Bebauungsdichten (AZ) in den drei Entwürfen bewegen sich bezogen auf den gesamten Perimeter zwischen 1.0 bis 1.4.

4.2.5 Nutzungsaspekte

Der Kreuzungspunkt Länggasse mit der Mattenstrasse verfügt über das Potenzial und die Kraft, sich mit publikumsorientierten Nutzungen wie Poststelle, Quartiercafé, Kita, Bäckerei, Dienstleistungen o.ä. für die Quartierbevölkerung zu einem wichtigen und wahrnehmbaren Begegnungsraum zu entwickeln (vgl. auch Abbildung 13). Die Langsamverkehrsströme sind nach Möglichkeit zu konzentrieren, um damit möglichst hohe Frequenzen im öffentlichen Raum zu ermöglichen. Die gestalterische Ausbildung eines Quartierzentrums um den Knoten Länggasse / Mattenstrasse muss hier auch die Funktionalität und Gestaltung des Verkehrssystems berücksichtigen. Flächige Querungen sollen

möglich sein. Eine hohe Koexistenz bzw. ein Mit- und Nebeneinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden und Nutzenden auf dieser Quartiersammelstrasse bildet eine wichtige Voraussetzung dafür.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Eckwerte und die Mengengerüste zur Nutzung der drei Entwürfe.

Teilgebiet WEST	Team 1 VBA/VBK	Team 2 S&K	Team 3, yellow z
Dichte (AZ Teilgebiet West)	1.51	1.33	1.40
Geschosszahl	4 G	3 – 4 G	3 – 4 G
Geschosszahl Kreuzungsbereich	5 – 10 G	4 G	4 – 8 G
BGF m2 Total Wohnen	8'000	8'900	9'600
BGF m2 Total öff. Nutzungen und Arbeiten	2'000	1'100	900
BGF m2 Total Wohnen, öff. Nutzungen, Arbeiten	10'000	10'000	10'500
Wohnungen (Einheiten)	56 WE	55 WE	87 WE (ca.)
Schwerpunkte Miete oder Eigentum	Eigentum	Eigentum	Eigentum
Typologie	Einzelbaute Grossformen	Zeilenbebauung z.T. Grossformen	Punkthäuser
Einstellhallen	1	2	1
Total PP oberirdisch (Besucher)	16 PP	14 PP	10 PP
Total PP unterirdisch	42 PP	81 PP	22 – 44 PP (nur W)
Teilgebiet OST	Team 1 VBA/VBK	Team 2 S&K	Team 3, yellow z
Dichte (AZ über Gesamtperimeter inkl. Freiraum)	1.09	0.88	1.41
Geschosszahl Zeilen	3 – 5 G	3 – 4 G	4 G
Geschosszahl Kreuzungsbereich	4 – 5 G	5 G	4 – 5 G
BGF m2 Total Wohnen	16'850	15'100	24'500
BGF m2 Total öff. Nutzungen und Arbeiten	1'750	200	2'300
BGF m2 Total Wohnen, öff. Nutzungen, Arbeiten	18'600	15'300	26'800
Wohnungen (Anzahl)	116 WE	106 WE	191 WE
Wohneinheiten Miete (M), Eigentum (E)	Miete	48 (M), 58 (E)	Miete
Typologie	Zeilenbebauung Einzelbauten als Segmente im zentralen Aussen- raum	Zeilenbebauung	Einzelbauten grup- piert um 2 Höfe, Punkthäuser
Einstellhallen	2	2	1
Total PP oberirdisch (Besucher)	10 PP	8 PP	20
Total PP unterirdisch	111 PP	105 PP	48 – 96 PP (nur W)
Gesamtperimeter	Team 1 VBA/VBK	Team 2 S&K	Team 3, yellow z
Dichte (AZ über Gesamtperimeter inkl. Freiraum)	1.18	1.08	1.41
BGF m2 Total Wohnen	23'500	24'000	34'100
BGF m2 Total öff. Nutzungen und Arbeiten	4'500	1'300	3'200
BGF m2 Total Wohnen, öff. Nutzungen, Arbeiten	28'000	25'300	37'300
BGF m2 Total, unterirdisch	11'900	5'500	13'300
Wohneinheiten, Gästezimmer (G)	172 WE	161 WE, 3 (G)	278 WE
Wohneinheiten Miete (M), Eigentum (E)	(M) 138, (E) 43 WE	(M) 103, (E) 58 WE	(M) 191, (E) 87 WE
Einstellhallen	3	4	5
Total PP pro Wohneinheit (ohne Besucher)	0.8 PP	0.88 PP	0.25 – 0.5 PP
Total PP oberirdisch (Besucher)	26 PP	22 PP	30
Total PP unterirdisch	153 PP	186 PP	70 – 140 PP (nur W)
Total Abstellplätze Velo/Motorrad oberirdisch	459 (o.i.), 306 (u.i.)	347 (o.i.)	1 AP pro Zimmer

Abkürzungen: Ausnutzungsziffer (AZ), Bruttogeschossfläche (BGF), Geschossfläche (GF), Gästezimmer (G), Miete (M), Eigentum (E), Wohneinheiten (WE), oberirdisch (oi), unterirdisch (ui), Abstellplatz (AP)

Abbildung 14: Übersicht Mengengerüste gemäss Angaben Planerteams

Angesichts der Grösse und der Parzellengeometrie eignet sich das Teilgebiet Ost zwischen Jägerweg und Länggasse in vielfältiger Weise für Wohnnutzungen, ggf. mit randlichen Ergänzungen durch öffentliche Nutzungen. Die umgebende Gebäude- und Nutzungsstruktur im Teilgebiet West zwischen Schützenweg und Länggasse lässt ein breiteres Nutzungsspektrum als zweckmässig erscheinen. Denkbar sind neben Wohnnutzungen (z.B. mit Sonderformen) auch öffentliche oder Arbeitsnutzungen.

Mit dem Ziel der Durchmischung der Nutzergruppen sowohl altersmässig wie auch sozial und wirtschaftlich haben alle Teams die Vorgaben erfüllt (Programm: Wohnungen 1/3 Eigentum, 2/3 Miete).

Hinsichtlich der Etappierung machen alle Teams plausible Vorschläge mit zwei bis vier Entwicklungsschritten. Vor dem Hintergrund der Etappierung bleibt aber letztlich offen, was vom Markt aufgenommen werden kann und welche zeitliche Staffelung sinnvoll ist, damit in der Freistatt nicht dauerhaft während der nächsten 20 Jahre gebaut werden muss.

4.2.6 Erschliessung, Verkehr

Die Teams haben die Hierarchie der gewählten Verkehrs-/ Erschliessungsstruktur stufengerecht aufgezeigt und dabei machbare Vorschläge präsentiert. Aus verkehrlicher Sicht hat sich gezeigt, dass Lösungen mit Zufahrten zu den unterirdischen Einstellhallen ab der Länggasse/Mattenstrasse im Vordergrund stehen. Hinsichtlich des Programmpunkts einer allfälligen autoreduzierten Siedlung orientieren sich die Lösungsvorschläge grundsätzlich an den Programmvorgaben, wobei mehrfach auf die Chancen und Potenziale bei der Schaffung von niederschweligen Mobilitätsangeboten (wie z.B. mobility@home) hingewiesen wurde. Die Forderungen nach einer guten Vernetzung und Durchwegung für den Langsamverkehr sowohl innerhalb der Siedlung wie auch nach aussen zum Siedlungsumfeld wurden entwurfsspezifisch umgesetzt. Auf die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse wird ortsspezifisch mit betrieblichen oder gestalterischen Massnahmen zur Verkehrsberuhigung eingegangen. Von besonderem Interesse sind auf dem untergeordneten Erschliessungsnetz der Jägerweg, der so ausgestaltet werden soll, dass er trotz seiner Erschliessungsfunktion auch als Begegnungs- und Spielort genutzt werden kann.

Eine besondere Bedeutung kommt überdies der Gestaltung und dem Betriebsregime der Zufahrtsbereiche zum Knoten Länggasse / Mattenstrasse zu. Auch sind im Bereich des Quartierplatzes eine Koexistenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden mit flächigen Querungsmöglichkeiten sehr erwünscht.

Das Team 1 VBA/VBK analysierte vertieft die Funktion der Mattenstrasse im Westquartier (vgl. Abbildung 15). Es wurde aufgezeigt, dass sich die Mattenstrasse als verbindende Route „von Wasser zu Wasser“ (Aare / See) für den Veloverkehr mit Tempo 30 eignen würde. Der Ansatz ist interessant, jedoch nicht wegweisend für die Ausgestaltung der Bebauung und des Kreuzungsbereichs Länggasse/Mattenstrasse.

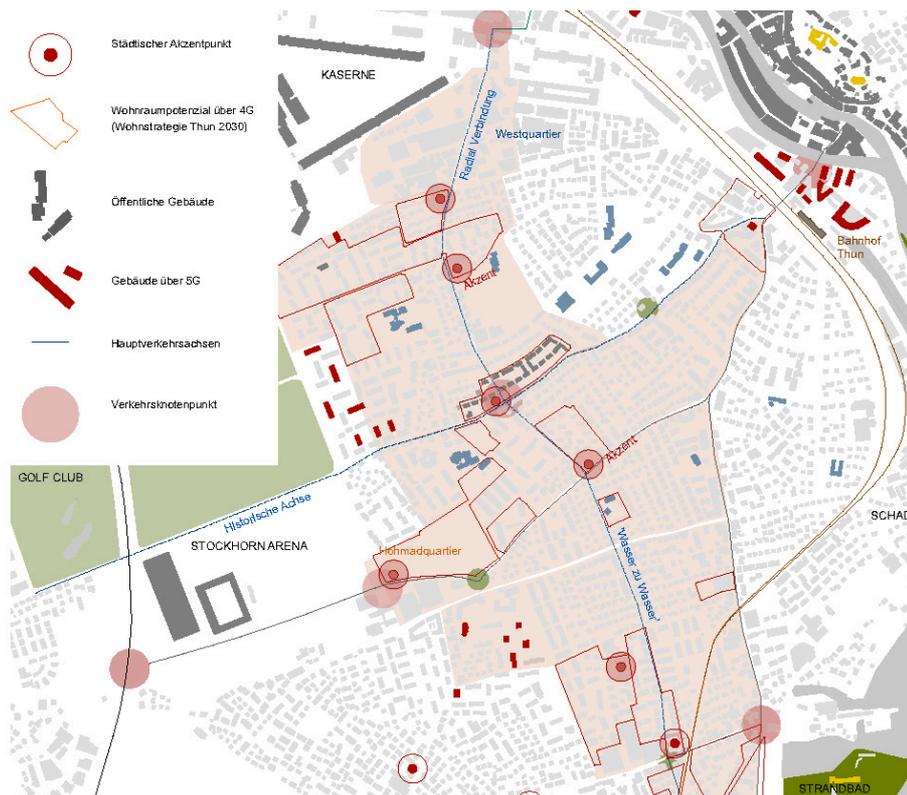


Abbildung 15: Team 1 VBA / VBK, Analyse Aussenraum, Bedeutung Mattenstrasse im Kontext der Vision von „Wasser zu Wasser“ (Aare /See)

Das Team yellow z stellt die Anbindung des Freistattareals in den Kontext des gesamtstädtischen Verkehrssystems nach der Inbetriebnahme des Bypasses Thun Nord (ab 2018). Es wird festgestellt, dass sich die verkehrliche Situation MIV mit dem radialen System mit der tangentialen Verbindung (Bypass Thun Nord) sowie dem Einbahnsystem in der Innenstadt grundlegend verändert. Das Team yellow z weist darauf hin, dass die Anbindung des Areals in erster Linie mittels Fuss/Veloverkehr und ÖV-Mobilität erfolgen soll.

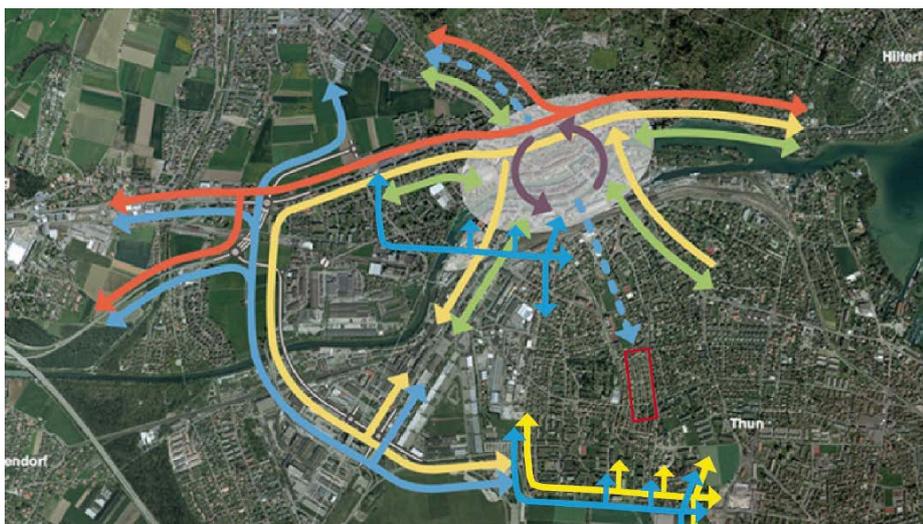


Abbildung 16: Team 3 yellow z: Einbettung des Areals im Kontext des künftigen GESamtverkehrssystems

4.2.7 Sozialräumliche Aspekte

Im Rahmen der Testplanung haben sich die Entwurfsteams und die Beteiligten am Planungsprozess bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt mit wichtigen sozialräumlichen Aspekten befasst, namentlich der Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten mit Integrationspotenzial und Identitätskraft sowie einer sozial durchmischten Überbauung. Es hat eine intensive Auseinandersetzung mit sozialen und sozialräumlichen Aspekten der Entwicklung stattgefunden.

4.3 Würdigung

4.3.1 Team 1: Viktor VBA / VBK

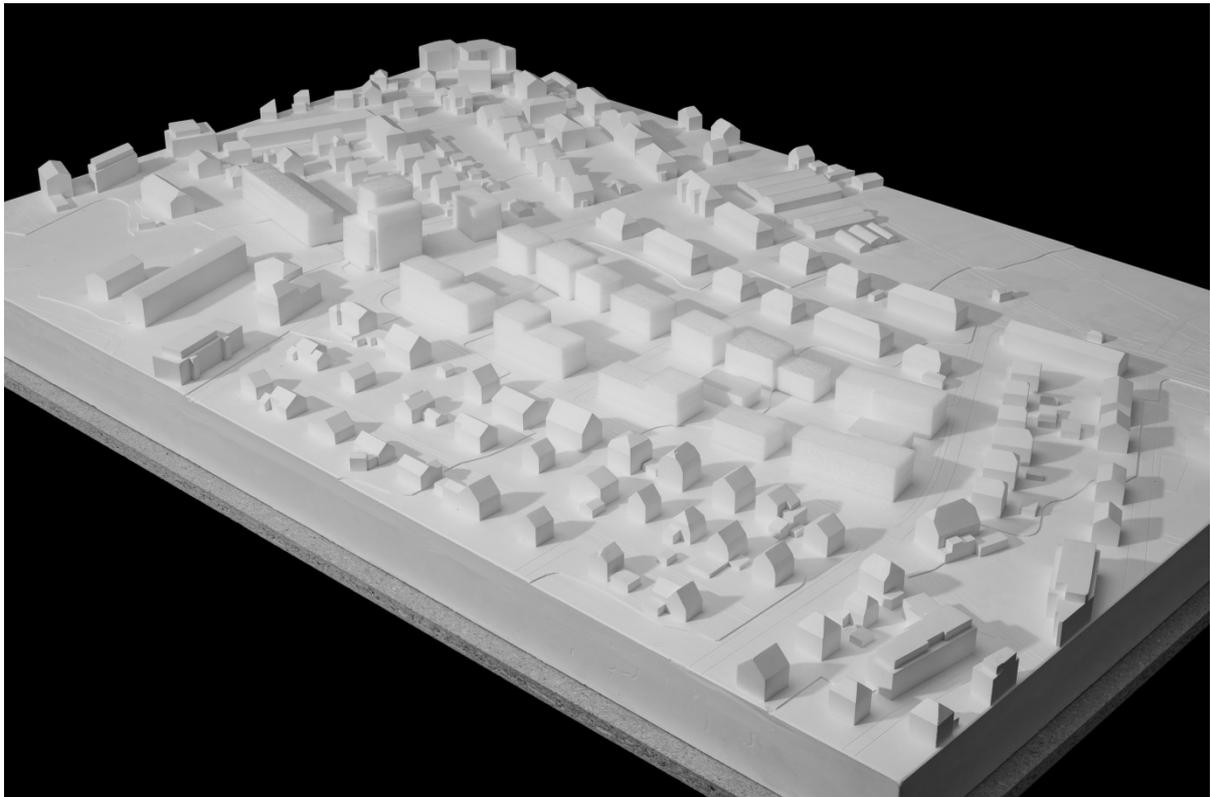


Abbildung 17: Team 1 VBA / VBK, Modellansicht

Gesamtbeurteilung

Das Team um VBA/VBK Architekten legte einen überzeugenden und konsequenten Entwurf im Teilgebiet Ost vor, welcher sorgfältig und zurückhaltend auf einer Lösung auf den Grundprinzipien der heutigen Bebauung der Gartenstadtidee beruht. Der Entwurf ist mit vielen guten Gedankengängen aufgeladen (z.B. Was sind die zukünftigen Nutzungsbedürfnisse? Welche Funktion übernimmt der Freiraum?), welche situativ umgesetzt werden.

Bebauungsdichte

Der Entwurf geht über das gesamte Areal von einer mittleren Bebauungsdichte mit AZ 1.2 aus. Die Bebauungsdichten in den Teilgebieten Ost und West unterscheiden sich stark. Im Teilgebiet Ost ist die Dichte insgesamt plausibel, im Teilgebiet West wird die Dichte als zu hoch beurteilt.

*Städtebau,
genius loci*

Die Stärke des Entwurfs liegt in seiner Klarheit im Teilgebiet Ost. Die vorgeschlagenen Bauten sind unterschiedlich in Bautiefen und Höhen, bilden aber insgesamt zwei strassenbegleitende Zeilen und einen gemeinsamen, dazwischenliegenden, strukturierten Freiraum. Dadurch vermittelt die Baustruktur gleichzeitig eine vielfältige Atmosphäre und eine übergeordnete Einheit: Das Ortstypische ist unverkennbar. Die Qualität des Entwurfs im östlichen Teil ist grösser als im westlichen Teil, wo Höhenentwicklung und Setzungen eine gewisse Zufälligkeit aufweisen. Das 10-geschossige Gebäude im Teil West im Kreuzungsbereich wirkt trotz sorgfältiger Gliederung des Volumens zu mächtig für den Standort.

Freiraum

Die Herleitung und Ausbildung des gemeinschaftlichen Aussenraums überzeugen und versprechen eine hohe Qualität. Die vorgeschlagenen Typologien lassen eine gute Einbettung im Kontext des umgebenden Quartiers und eine hohe Aneignbarkeit und Identitätsstiftung erwarten. Der Entwurf überzeugt überdies durch klare Ausscheidung von gemeinschaftlichen und privaten Räumen. Das Begleitgremium ist der Überzeugung, dass die Anordnung von kleinen, den Häusern zugewiesenen Vorgärten richtig ist. Die Adressierung ist gut. Die Aufgänge von den Einstellhallen über den gemeinsamen Aussenbereich schaffen Kontakte und Begegnungen.

Öffentliche Nutzungen

Die Anordnung öffentlicher und publikumsorientierter Nutzungen im Umfeld der Kreuzung Länggasse/Mattenstrasse ist richtig, die Anordnung gemeinschaftlich genutzter Flächen in diesem Bereich ebenso. Räume und Nutzungen, die potentiell auf den Wegstrecken der Fussgänger eingebaut sind, welche abends genutzt werden oder auch Lärm verursachen (Gemeinschaftsräume, Kita etc.), sollten randlich mit Zugängen direkt auf die Mattenstrasse angeordnet werden. Die im Entwurf vorgeschlagene Lage dieser Nutzungen ist konfliktreich.

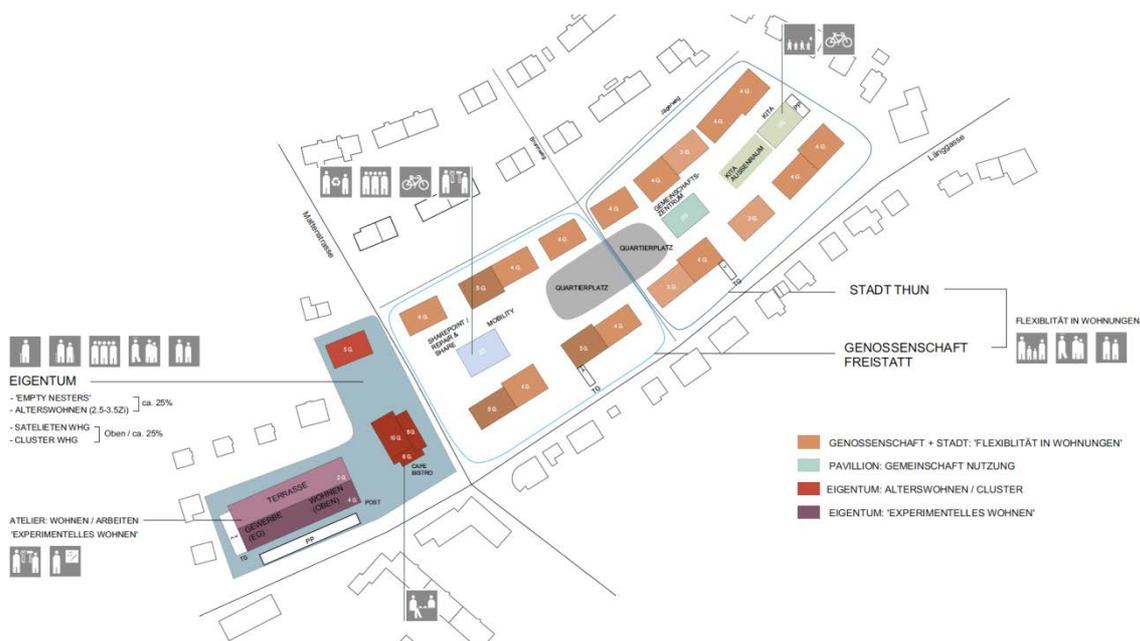


Abbildung 18: Team 1 VBA / VBK, Anordnung Nutzungen und Nutzergruppen

Mobilität

Um die Mobilitätsbedürfnisse flexibel zu decken, werden verschiedene Verkehrsmittel angeboten. Dem Langsamverkehr wird eine hohe Bedeutung beigemessen, Durchwegung und Vernetzung sind gut. Die Anschlusspunkte aller drei Einstellhallen (eine im Teilgebiet West, zwei im Teilgebiet Ost) an das Strassennetz ab der Länggasse sind schlüssig. Die Zu- und Wegfahrt zur Post ab Länggasse resp. nach der Mattenstrasse müsste im Kontext der Setzung des städtebaulichen Akzents sowie der Gestaltung des Umfelds näher untersucht werden. Die Vorschläge zur Abtrennung des Jägerwegs von der Mattenstrasse und der Konfliktbehebung mit der Bushaltestelle werden zur Kenntnis genommen. Die Überlegungen zur Mattenstrasse betreffend einer Langsamverkehrsrouten sind interessant (Vorschlag Tempo 30, Vision „von Wasser zu Wasser“ Aare/See), jedoch nicht wegweisend für die Ausgestaltung der Bebauung und des Kreuzungsbereichs Länggasse/Mattenstrasse.

Etappierung

Die schematische Darlegung der Etappierung von Ost nach West ist vor dem Hintergrund der räumlichen Struktur plausibel. Sie weist jedoch eine gewisse Zufälligkeit auf.

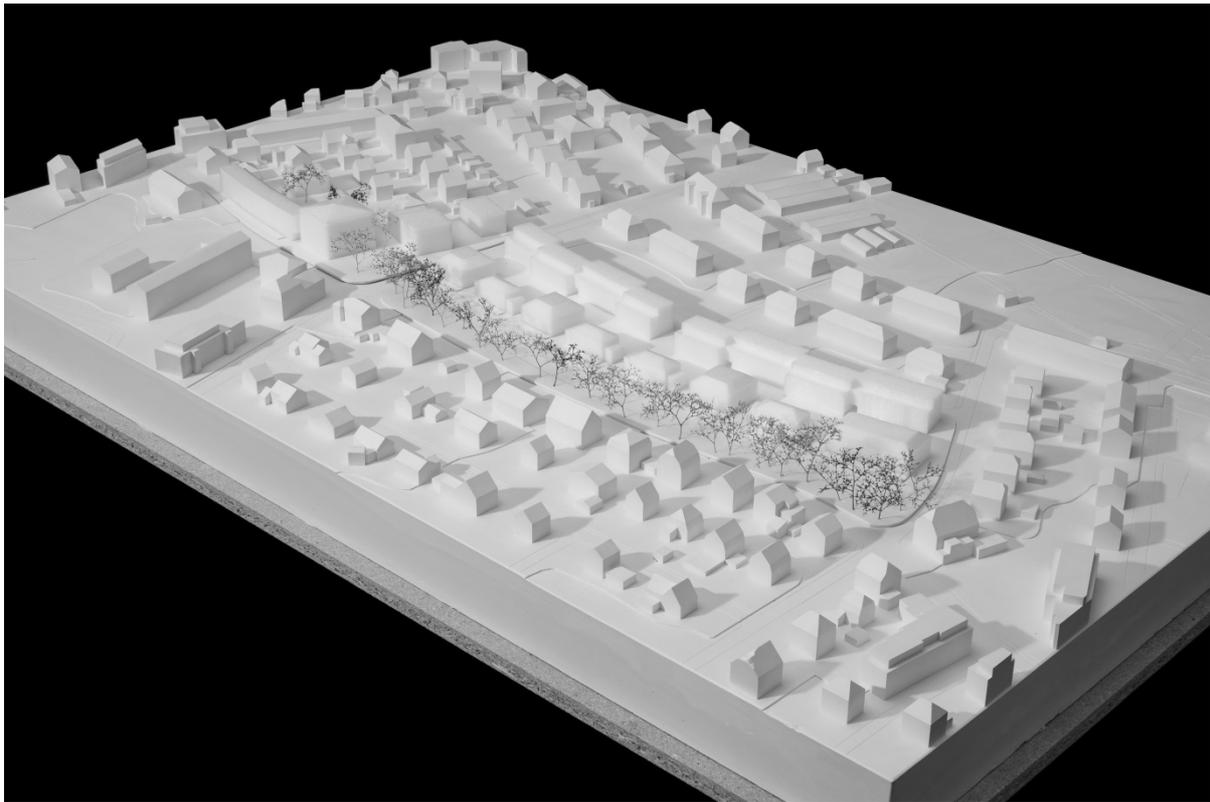
4.3.2 Team 2: Salewski & Kretz Architekten

Abbildung 19: Team 2, Salewski & Kretz, Modellansicht

Gesamtbeurteilung

Das Team 2 um Salewski & Kretz Architekten bringt eine sensible und konsequente städtebauliche Konzeption zur Diskussion, welche eine grundlegende programmatische Festlegung hinterfragt. Laut Aufgabenstellung war der punktuelle Erhalt von Bestandesbauten als Identitätsträger eine durchaus prüfbar Option. Das Team Salewski & Kretz geht nun deutlich weiter und schlägt durch seine Neuinterpretation der Gartenstadt nicht nur die Transformation

und Weiterentwicklung der ersten Bauzeile, sondern auch die Neugestaltung der heutigen Gärten entlang der Länggasse zu einem öffentlichen Quartierpark vor. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass die Identität durch den Schutz des Ensembles und nicht der sanierungsbedürftigen Bausubstanz sichergestellt werden soll, was nachvollziehbar ist.



Abbildung 20: Team 2, Salewski & Kretz, Illustration des Konzepts mit Längsschichtung von öffentlichem Park an Länggasse, transformierter Bestand, Grünschnitt und Bebauung am Jägerweg (Teil Ost)

Bebauungsdichte

Der Entwurf geht über das gesamte Areal von einer mittleren Bebauungsdichte einer AZ von 1.0 aus. Die Bebauungsdichten in den Teilgebieten Ost mit knapp 0.9 und West (rund 1.35) unterscheiden sich substantiell. Würde im Teilgebiet Ost die Überbauungsdichte ohne den Quartierpark ermittelt, so käme auch dieses Gebiet auf eine AZ von rund 1.3. Das Begleitgremium beurteilt die vorgeschlagene Bebauungsdichte insgesamt als plausibel. Setzungen und Volumen sind über das gesamte Gebiet sorgfältig auf das Konzept abgestimmt. Einzig die strassenbegleitende Nutzung mit einem Gewerbebau im westlichen Teil ist etwas überraschend.

Städtebau, genius loci

Der Entwurf besticht durch seine städtebauliche Klarheit und Konsequenz. Die innere Organisation (innenliegende Achse und Adressierung) überzeugt. Mit dem Einbezug und der Transformation („Rucksäcke“, Verdoppelung) des Bestands werden ideelle Werte erhalten und weiterentwickelt. Das vorgeschlagene Bauvolumen besteht aus ca. 30% Bestand und ca. 70% Neubeauung. Die nördliche, zweite (Neubau-)Zeile ist durch Vor- und Rücksprünge differenziert und schafft abwechslungsreiche Aussenräume. Hingegen können die Zeilenbauten gegenüber dem Jägerweg durchaus undurchlässig wirken. Auch hier ist auf eine gute Durchlässigkeit zu achten.

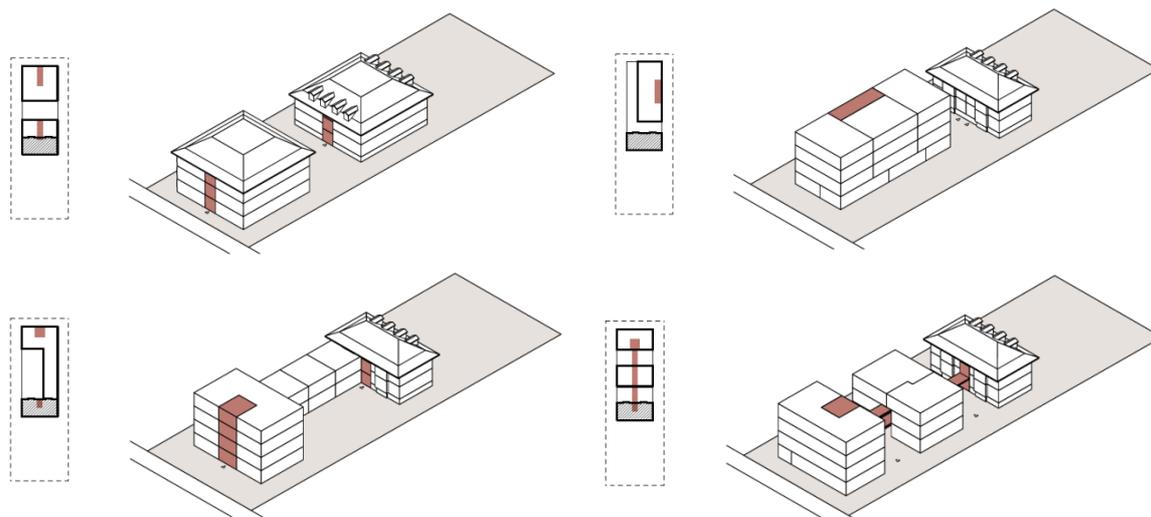


Abbildung 21: Team 2, Salewski & Kretz, Transformation und Weiterentwicklung Bestand im Areal Ost (Gebäudetypen)

Gegenthese zum Programm, Wirtschaftlichkeit

Der Entwurf stellt eine Gegenthese zum Programm (Stadt/GBWG) auf, welches den Bestand als „nicht zu retten“ beurteilt hat. Die Prozessrisiken werden als hoch beurteilt, die Wohnqualität im Umgang mit dem Bestand unsicher und die Verhältnismässigkeit bezüglich der Wirtschaftlichkeit ist offen. Insgesamt beurteilte das Begleitgremium die Frage der Wirtschaftlichkeit eher kontrovers. Es ist allerdings festzuhalten, dass gegenüber den bisherigen Wirtschaftlichkeitsrechnungen von einem wesentlich höheren Nutzungsmass ausgegangen wird.

Externe Prüfung der Wirtschaftlichkeit

Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit durch das Büro Zap¹ kam zum Schluss, dass die Wiederverwendung der bestehenden Substanz keinen wesentlichen Vorteil in den Erstellungskosten ergibt. Die 25% Kostenersparnis gegenüber einem Neubau, welche das Team Salewski & Kretz erreichen möchte, bestätigt die Prüfung nicht. Der minimale Vorteil in den Erstellungskosten wird durch die Kosten während des Lebenszyklus des Gebäudes (Unterhalt, Instandhaltung, Instandsetzung) mit grösster Wahrscheinlichkeit wieder zu Nichte gemacht.

Freiraum

Mit dem vorgeschlagenen öffentlichen Aussenraum werden die bisherigen privaten Gärten umgewidmet. Der Entwurf schafft einen klar abgrenzbaren und vom Niveau Länggasse abgesenkten Aussenraum zwischen Strasse (mit Baumreihe) und den Gebäudefluchten des Bestands. Die Freiraumqualität ist anders als heute. Die zusätzlichen Freiraumqualitäten im Bereich des Jägerwegs mit der Typologie eines Begegnungs- und Spielorts und gemeinschaftlichen und privaten Gärten lassen eine hohe Aneignbarkeit und Identitätsstiftung erwarten.

¹ Zap / Affolter Abplanalp Partner, Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeit im Entwurf 2, Salewski & Kretz vom 24. November 2016

Öffentlicher Quartierpark ja/nein ?

Die Aussenraumkonzeption des Teams führt zur Diskussion: Braucht das Quartier einen allgemein zugänglichen (und so grossen) öffentlichen Aussenraum und Quartierpark?



Abbildung 22: Team 2, Salewski & Kretz, Visualisierung Freistatt Park

Öffentliche Nutzungen

Die Konzeption, dass der Freistatt-Park in seiner Verlängerung gegen den Kreuzungsbereich Länggasse/Mattenstrasse hin mit einem Quartiersplatz abgeschlossen wird, an welchem im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen angeordnet werden, ist überzeugend.

Mobilität

Die Durchwegung und Vernetzung der Siedlung mit dem umliegenden Quartier ist gut. Das Begleitgremium beurteilt die MIV-Zufahrten zu je zwei unabhängigen Einstellhallen je Teilgebiet als plausibel und begrüsst, dass diese bei Bedarf auch zusammengehängt werden können. Eher als ungünstig wird die östliche Einstellhallen-Zufahrt ab dem Sonnenweg angesehen. Die Realisierung eines Begegnungs- und Spielraums im Bereich Jägerweg ist positiv. Auch die Optimierungen am Quartierplatz mit neuer Anordnung der ÖV-Haltestelle im Kreuzungsbereich wird positiv beurteilt.

Etap pierung

Die vom Team ausführlich dargelegten Überlegungen zu den flexiblen Etappierungsmöglichkeiten sind trotz Risiken im Umgang mit dem Bestand im Grundsatz nachvollziehbar. Die Etappierungsschritte müssten jedoch nach Festlegung der konkreten Baubereiche im Gesamtkontext überprüft und näher bestimmt werden.

4.3.3 Entwurf Team 3: yellow z

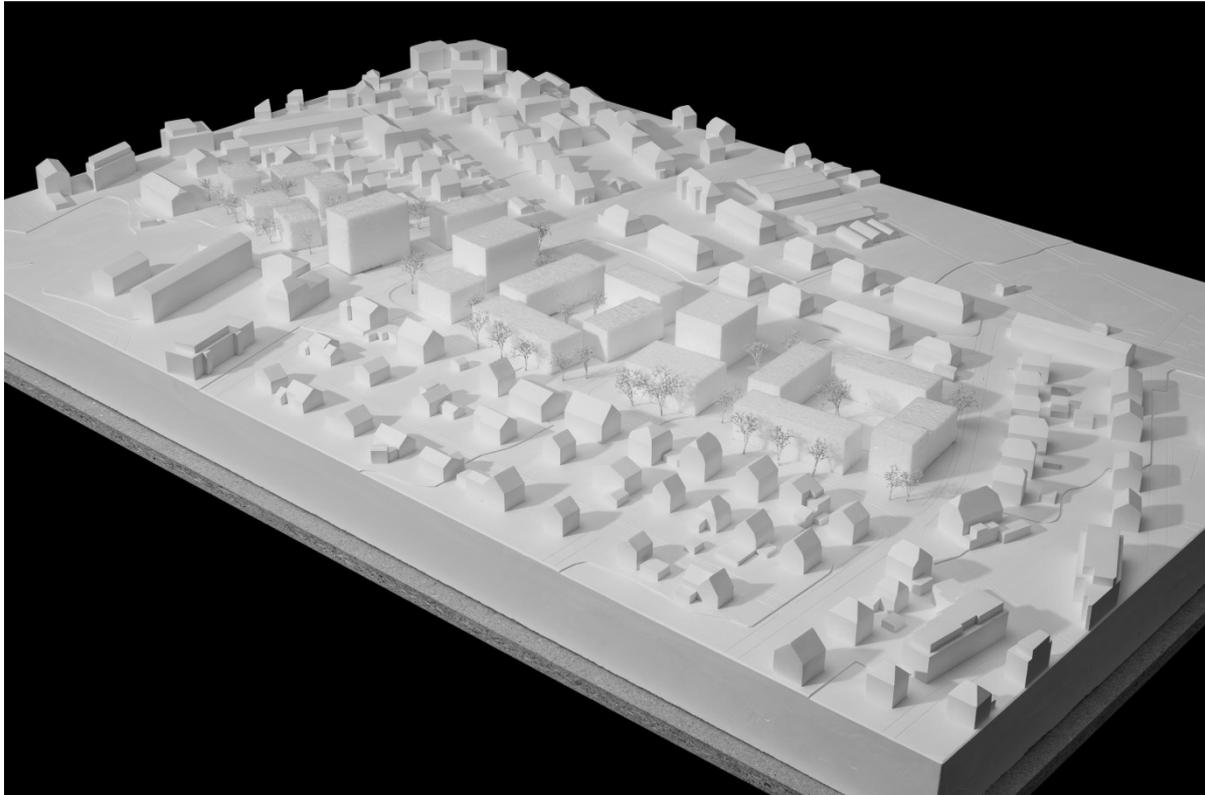


Abbildung 23: Team 3 yellow z, Modellansicht

Gesamtbeurteilung

Das Team yellow z schlägt eine insgesamt interessante städtebauliche Konzeption vor, welche sich von den beiden anderen Entwürfen (Morphologien) klar unterscheidet und sich an einer neuen Urbanität und nicht am Gartensstadtmodell orientiert. Das Begleitgremium begrüsst den Entwurf in seiner Haltung als Alternative zu den ersten beiden Vorschlägen, da er sich vom Bestehenden löst und so eine Diskussion über unterschiedliche städtebauliche Lesarten ermöglicht.

Bebauungsdichte

Der Entwurf geht von einer sehr hohen Urbanität und Bebauungsdichte aus (AZ 1.4). Die Bebauungsdichte wird insgesamt als zu hoch beurteilt. Im Gesamtentwurf ist die Höhenentwicklung der Hofbebauungen und der Punkthäuser plausibel, ebenso der Akzent im Knotenbereich Länggasse/ Mattenstrasse.

Städtebau, genius loci (nicht getroffen)

Der Entwurf hebt sich vom umliegenden Quartier ab und ergibt somit einen Kontrast zwischen Neu und Alt. Er übernimmt wenig ortstypische Merkmale. Die Inselhaftigkeit (Implantat) der Gesamtkonzeption dominiert. Angesichts der Rückmeldungen aus der Partizipation ist zu erwarten, dass eine solche städtebauliche Lösung dieser Bebauungsdichte kontrovers diskutiert würde bzw. ein Akzeptanzproblem haben könnte. Dazu kommt, dass die städtebaulichen Setzungen und die daraus gebildeten Räume zu wenig präzise sind.



Abbildung 24: Team 3 yellow z, Situative, massgeschneiderte Siedlungsformen für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen

Die Anlehnung an verschiedene Typologien (Hof- oder Punktbauten) führt zu einer wenig differenziert ausgebildeten Adressierung und Wertigkeit der Zugänge und Aussenräume. Die Hofsituationen beispielsweise werden zum einen mit den Einzelbauten und zum andern durch die mittigen Erschliessungstrakte zu stark aufgelöst, was eine gute Orientierung erschwert.

Der Entwurf kontrastiert mit der gewonnenen Haltung des Begleitgremiums, dass die Hauptachsen (Länggasse/ Mattenstrasse) starke Fluchten zur Orientierung brauchen. Diese sollten entweder als Gebäudeflucht(en) oder als Flucht(en) von Freiräumen/Grünelementen ausgestaltet werden. Der Entwurf ist diesbezüglich zu stark segmentiert.

Freiraum

Ausser den Hofräumen wirken die Freiräume eher unklar. Die Unterscheidung zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen Bereichen und privaten Gartenbereichen ist nicht ganz klar. Es stellt sich die Frage, ob der Typ der halböffentlichen Siedlungsräume zielführend ist. Positiv im Entwurf wird die Durchlässigkeit und Verzahnung der Aussenräume für die Fussgänger beurteilt.

Öffentliche Nutzungen

Der Entwurf sieht vor, die Poststelle und kleinflächige Dienstleistungen im Bereich des strassenübergreifenden Quartierplatzes an der Kreuzung Länggasse/Mattenstrasse anzusiedeln, was begrüsst wird. Weitere öffentliche Nutzungen mit Kindergarten/Kita und Gemeinschaftsräumen befinden sich im Bereich der Punktbauten am „Brunnenplatz“. Was für die punktuelle Belegung des Areals positiv sein mag, ist im Hinblick auf die Schaffung eines gut frequentierten Quartierplatzes nicht unbedingt von Vorteil.

Zielgruppen

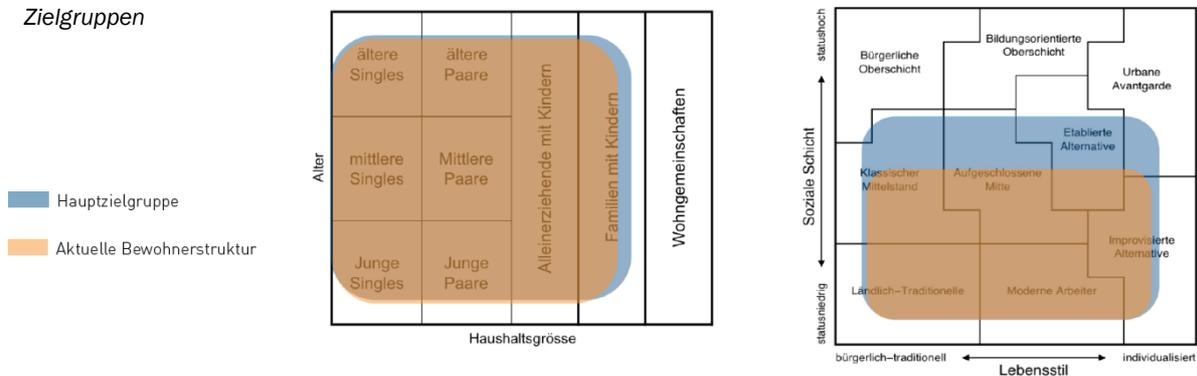


Abbildung 25: Team 3 yellow z, Aktuelle Bewohnerstruktur und Hauptzielgruppen

Das Team yellow z verfolgt einen Ansatz, in welchem die Nutzergruppen Eigentümer vs. Mieter nicht nach Gebäuden, sondern in allen Gebäuden die Zielgruppen nach verschiedenen Lebensphasen und Einkommensgruppen anzusprechen seien. Dies kann zu einer Differenzierung der Gebäude nach Lage, Stockwerk und Ausbaustandard führen. Der Unterschied zwischen dem aktuellen und dem Zielzustand liegt demnach vielmehr in den diversifizierten Lebensstilen als in den Haushaltsgrössen. Dies sind im Hinblick auf die weitere Arealentwicklung interessante Überlegungen.

Mobilität

Das Begleitgremium würdigt die Überlegungen des Teams yellow z zur Einordnung des Areals in den gesamtstädtischen Kontext und seine Orientierung an einer nachhaltigen Mobilität. Zur Bemessung des Parkierungsbedarfs werden bereits Reduktionsfaktoren angewandt. Das Begleitgremium stellt fest, dass damit ein tieferer Bedarf ausgewiesen wird, als dies im Regelfall gemäss Programm und BauV gefordert wird. Dies hat zur Folge, dass trotz einem massiv höheren Nutzungsmass gegenüber den beiden anderen Vorschlägen daraus nicht substantiell mehr Parkplätze resultieren. Die Teilgebiete West und Ost kommen mit je einer Einstellhalle aus, die im Gleichschritt mit der Siedlungsetappierung weitergebaut werden. Die Zufahrten befinden sich an der Mattenstrasse nahe am Quartierplatz.



Abbildung 26: Team 3, Erschliessungs- und Verkehrskonzept

Etappierung

Das Team hat sich sorgfältig mit der baulichen Etappierung und den zu schaffenden Nutzungsangeboten auseinandergesetzt. Insgesamt werden vier Etappen vom Quartierplatz aus – Teilgebiet West – Teilgebiet Ost vorgeschlagen. Aus Sicht des Begleitgremiums sind diese an sich schlüssig. Es besteht jedoch auch die Gefahr, dass über eine zu lange Zeit permanent gebaut wird und dadurch das Quartier nicht mehr zur Ruhe kommt.



Abbildung 27: Team 3, yellow z, Etappierung in vier Schritten von l. nach r.

4.4 Feedbacks aus den Echoräumen

Die Rückmeldungen aus der Partizipation wurden in den Prozess einbezogen, sowohl nach der Zwischenwerkstatt im Mai 2016 als auch nach der Schlusswerkstatt vom September 2016 (vgl. kap. 8.2 zum Ablauf Planungsprozess). Anlässlich des Echoraums 2 vom 12.9.2016 wurden den Echogebenden verschiedene **Thesen** zur Reflexion vorgelegt:

<i>These 1: Strukturen und Umgang mit Bestand:</i>	<i>Die Erhaltung der typischen Aussenraumtypologien/ Proportionen mittels Zeilenbebauung ist zu bevorzugen. Dies kann mit Neubauten oder, sofern dies einer vertieften Überprüfung der Wohnqualität und der wirtschaftlichen Verhältnismässigkeit standhält, auch mittels Einbezug des Bestands erfolgen.</i>
<i>These 2: Städtebau</i>	<i>Im Arealteil Ost ist eine Zeilenbebauung zu bevorzugen, im Arealteil West sind verschiedene Typologien denkbar. Eine Überbauungsdichte mit einer AZ von 1.0 - 1.2 über das gesamte Areal ist verträglich und anzustreben. Verträglich ist in der Regel eine Bebauung bis zu 4 Geschossen. Höhere Bauten sind im Kreuzungsbereich Länggasse/Mattenstrasse denkbar.</i>
<i>These 3: Publikumsorientierte Nutzungen</i>	<i>Der Kreuzungsbereich Länggasse/Mattenstrasse ist der geeignete Ort zur Anordnung publikumsorientierter Nutzungen und Dienstleistungen und Möglichkeiten zur Begegnung.</i>
<i>These 4: Freiraum</i>	<i>Das Areal braucht einen grossen, qualitativ hochstehenden und gut nutzbaren, allgemein zugänglichen Grün- und Freiraum. Zudem ist die Realisierung von privaten Vorzonen (Vorgärten) ortstypisch und wichtig.</i>
<i>These 5: MIV-Erschliessung</i>	<i>Das Areal (Einstellhallen) soll ab der Länggasse und der Mattenstrasse für den MIV erschlossen werden.</i>
<i>These 6: Autoarme Siedlung</i>	<i>Eine Etappierung ermöglicht Einstellhallen-Erweiterungen zu späteren Zeitpunkten. Zurückhaltung in der Erstellung von Autoabstellplätzen in ersten Etappen i.S. einer autoreduzierten Siedlung präjudiziert einen späteren Ausbau nicht. Eine erste Etappe im Westen erscheint folgerichtig (Einstellhalle, Gebäudezustand, Energiezentrale).</i>

Übersicht Ergebnisse Echoraum 2

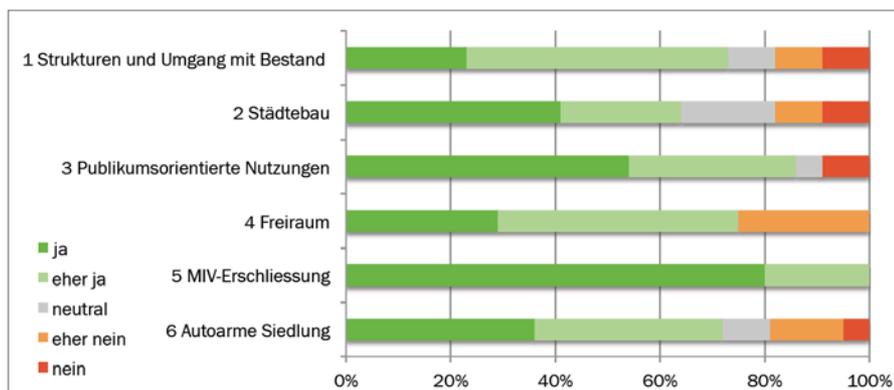


Abbildung 28: Reflexion und Rückmeldung zu den Thesen anlässlich des Echoraums 2 vom 12.9.2016 (Quelle: Bericht zum Echoraum 2)

Die Thesen fanden mehrheitlich Zustimmung, wie die Abbildung 28 zeigt. Am Echoraum 2 wurde darauf hingewiesen, dass das Begleitgremium die Thesen im Rahmen der nun vorliegenden Synthese erneut vertieft diskutieren und die Ergebnisse des Echoraums 2 reflektieren wird.

- Begegnungsräume* Begegnungsräume schaffen sozialräumliche Interaktionen und Identität. Sie sind ein wichtiger Teil der angestrebten Lebensqualität im Quartier.
- Wechselwirkungen* Im Hinblick auf die nachfolgende planerische Konkretisierung ist den Übergängen zu den benachbarten Bebauungen und den funktionalen und räumlichen Wechselwirkungen weiterhin hohe Beachtung zu schenken.
- Klärung Freiraumbedarf* Die Entwürfe zeigen verschiedene interessante und grundsätzliche Ansätze zur künftigen Freiraumgestaltung. Diese sind in den weiteren Schritten zu klären (vgl. Kap. 5.3).

5.2 Stadtraum/Städtebau

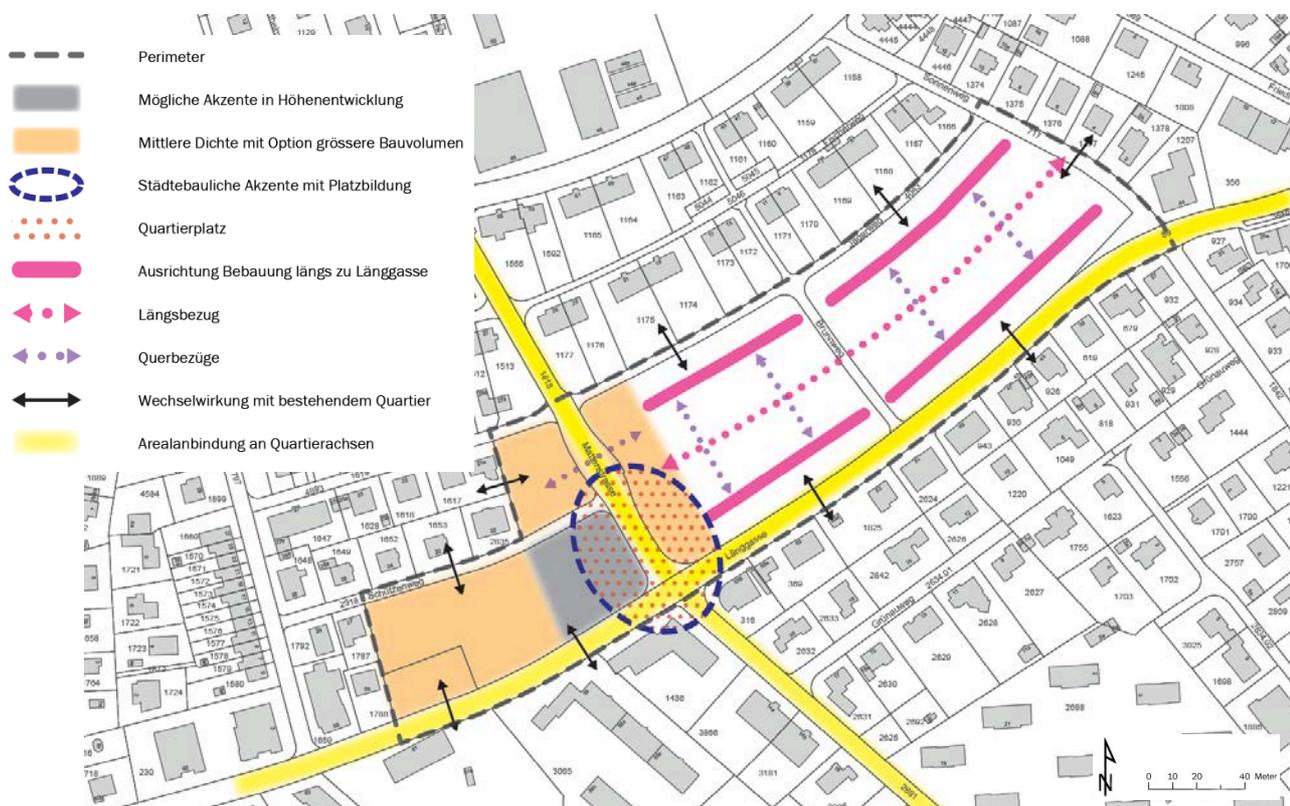


Abbildung 30: Syntheseplan „Stadtraum/Städtebau“

- Städtebau* Das Begleitgremium bevorzugt im Arealteil Ost die Ausrichtung der Bebauung längs zur Länggasse und empfiehlt diese als Rahmenbedingung in der weiteren Entwicklung aufzunehmen. Das Begleitgremium ist überzeugt, dass eine Weiterentwicklung und Neuinterpretation bisheriger Strukturen und örtlicher Eigenschaften erfolgversprechend ist, wobei beim zukünftigen Siedlungsentwurf die Ensemblewirkung als zentrales Element zu berücksichtigen ist. Die Überbauung soll so konzipiert werden, dass gegenüber dem Jägerweg keine Riegelwirkung entsteht. Im Arealteil West sind verschiedene Typologien denkbar.

<i>Umgang mit Bestand</i>	Eine längs zur Länggasse ausgerichtete Bebauung kann mit Neubauten oder, sofern dies einer vertieften Überprüfung der Wohnqualität und der wirtschaftlichen Verhältnismässigkeit standhält, auch mittels Einbezug des Bestands erfolgen.
<i>Bebauungsdichte</i>	Das Begleitgremium beurteilt eine Bebauungsdichte mit einer Ausnützungsziffer von bis zu 1.2 über das gesamte Areal als verträglich. Bei dieser Dichte sind Spielräume erkennbar. Das Begleitgremium empfiehlt aus städtebaulicher Sicht, in den nachfolgenden Vorgehensschritten auf eine Umsetzung dieser Bebauungsdichte hinzuwirken, wobei die Dichte im Teilgebiet West eher höher und im Teilgebiet Ost aufgrund der zu berücksichtigenden Freiraumflächen eher tiefer liegen dürfte.
<i>Höhenentwicklung</i>	Die Testplanung zeigt verträgliche Lösungen mit einer Bebauung von in der Regel bis zu 4 Geschossen im Teilgebiet Ost und bis zu 5 Geschossen im Teilgebiet West. Höhere Bauten im Sinne von städtebaulichen Akzenten und eine höhere Bebauungsdichte sind im Kreuzungsbereich Länggasse/Mattenstrasse denkbar.
<i>Quartierzentrum/-platz</i>	Das Begleitgremium empfiehlt, im Knotenbereich Mattenstrasse/Länggasse die Rahmenbedingungen hinsichtlich eines neuen Quartierzentrums mit einem Quartierplatz zu schaffen. Diese sollen mit publikumsorientierten Nutzungen (Post), Dienstleistungen, ÖV-Nutzende und der Quartierbevölkerung bespielt werden. Die Mattenstrasse und Länggasse sind gestalterisch und betrieblich auf diese Funktion des Ortes abzustimmen. Die Schaffung flächiger Querungsmöglichkeiten für Zufussgehende ist erwünscht.
<i>Längsbezug und Querbezüge</i>	Die Ausrichtung der künftigen Bebauung im Teilgebiet Ost längs zur Länggasse führt sowohl zu Wechselwirkungen mit der Baustruktur als auch mit dem Freiraumgerüst. Dem dialogischen Miteinander von Bebauung und Freiraum muss besonders auf der Längsachse (Längsbezug) und dem Brunnenweg eine grosse Bedeutung beigemessen werden. Die Querbezüge sind demgegenüber für die siedlungsinterne Orientierung, Feinvernetzung und Zirkulation wichtig.
<i>Wechselwirkungen</i>	Im Hinblick auf die nachfolgende planerische Konkretisierung ist den Übergängen zu den benachbarten Bauungen und den funktionalen und räumlichen Wechselwirkungen weiterhin hohe Beachtung zu schenken.

5.3 Freiraumgerüst, Quartiervernetzung

<i>Freiraumgerüst, Grünbereich</i>	Komplementär zur Bebauung ist eine ausdrucksstarke Freiraumstruktur auszubilden, welche das zentrale Grundgerüst der neuen Überbauung bilden wird. Das Vorhandensein von Freiräumen als Antwort auf verdichtete städtische Räume ist wichtig. Die Freiräume prägen die Adressbildung des Ortes massgeblich und bergen ein grosses Potenzial zur Identitätsbildung. Gut gestaltete, abwechslungsreiche und angemessen dimensionierte Freiräume sind eine wesentliche Voraussetzung für eine hohe örtliche Lebensqualität. Das Areal braucht deshalb einen grossen, qualitativ hochstehenden und gut nutzbaren, allgemein zugänglichen gemeinschaftlichen Grün- und Freiraum. Öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiräume sollen in ihrer jeweiligen Funktion eindeutig erkennbar sein.
------------------------------------	--

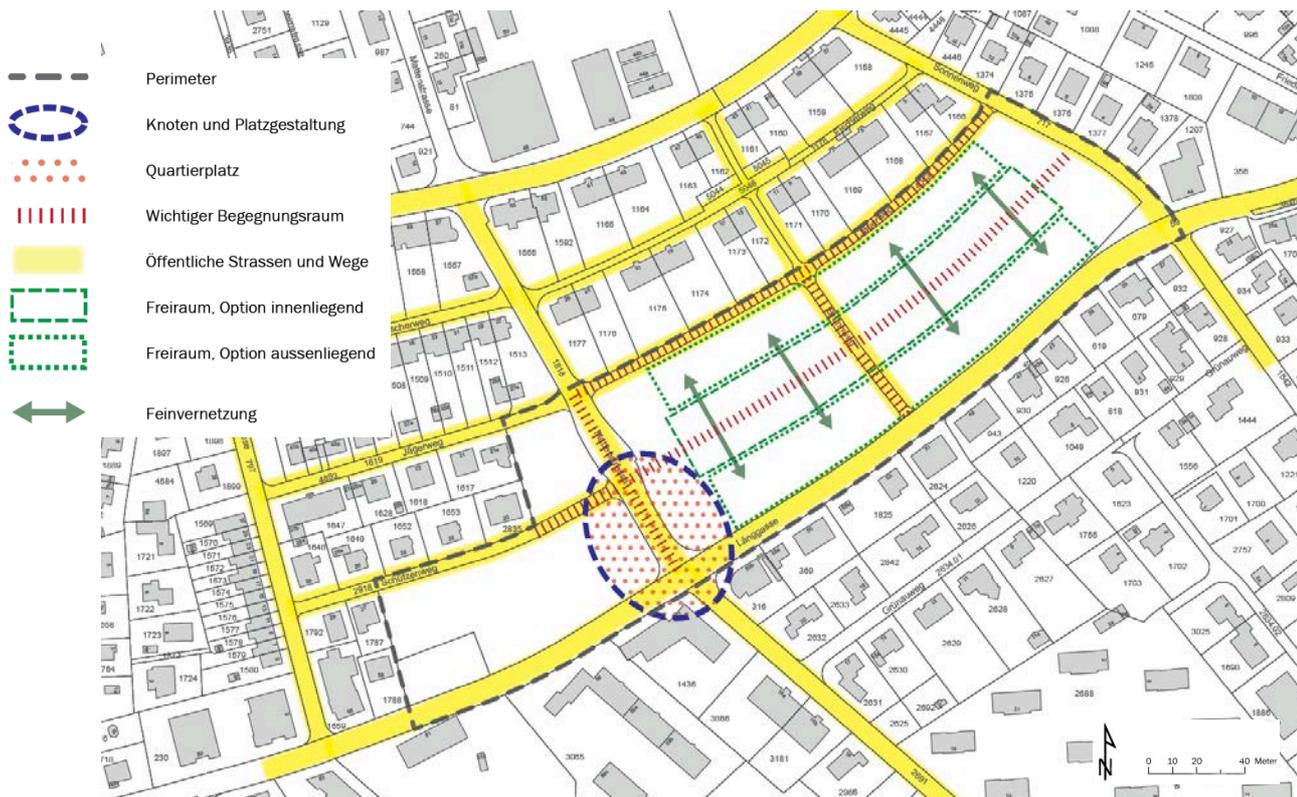


Abbildung 31: Synthesepan „Freiraumgerüst“

Klärung Freiraumbedarf

Die Entwürfe zeigen verschiedene interessante und grundsätzliche Ansätze zur künftigen Freiraumgestaltung, die in der Frage gipfeln: Wie viel und welchen öffentlichen Freiraum braucht das Quartier? Eine mögliche Anordnung in Längsrichtung zeichnet sich ab und ist grundsätzlich plausibel (vgl. Abbildung 31: Optionen innenliegender oder aussenliegender Freiraum). Der Öffentlichkeitsgrad eines Freiraums oder Parks wird sich allerdings erst durch ein konkretes (Wettbewerbs-)Projekt bestimmen lassen. Die Frage des Öffentlichkeitsgrads hat stadträumliche, siedlungsplanerische, sozialräumliche, funktionale, betriebliche und damit auch finanzielle Facetten. Diese zentrale Frage muss deshalb im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision mit den Teilprojekten TP 6 Siedlungsentwicklung nach innen, TP 8 „Quartiersversorgung“ und 12 „Freiraum, Landschaft“ abgestimmt werden. Die Ergebnisse müssen in die weiteren Planungsschritte einfließen.

Vorzonen

Private Vorgärten und Vorzonen sind ein quartiertypisches Element, haben einen hohen gestalterischen und funktionalen Wert und tragen zur identitätsstiftenden Struktur bei. Sie dienen u.a. der Unterscheidung des privaten und gemeinschaftlichen oder öffentlichen Freiraums.

Vernetzung mit Quartierstrukturen, Querbezüge

Der Anbindung der neuen Siedlung an die umgebenden Quartierstrukturen sowie an den zentralen Ankunftsort der Freistatt ist hohe Beachtung zu schenken. Die Testplanung hat die Bedeutung des Knotenbereichs Länggasse/Mattenstrasse mit gewissen zentralen Funktionen bestätigt. Die Überbauung muss aber auch im Innern für Zufussgehende eine hohe Durchlässigkeit sowohl in der Quer- wie auch in der Längsrichtung aufweisen.

<i>Teilgebiete</i>	<p>Es sind drei Gebiete mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten im Erdgeschoss erkennbar.</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Teilgebiet Ost eignet sich in hohem Mass für Wohnnutzungen, welche sich in Abhängigkeit der Anordnung des grösseren Grünbereichs organisieren und platzieren lassen. Auch in den Obergeschossen sind Wohnnutzungen zweckmässig. Stirnseitig auf der Ostseite ist eine überlagerte, stille öffentliche Nutzung nicht auszuschliessen.• Der (mittlere) Bereich des Quartierzentrums ist im Erdgeschoss den publikumsorientierten und öffentlichen Nutzungen sowie den Dienstleistungen zugeordnet. Post, Quartiercafé, ÖV-Kunden und Passanten des Quartiers können und sollen diesen Ort beleben.• Das Teilgebiet West eignet sich sowohl zur Anordnung von Wohn- wie auch von Arbeitsnutzungen (inkl. Erdgeschoss). Wie in den Entwürfen aufgezeigt wurde, sind Misch- und Experimentierformen denkbar.
<i>Umgang mit Lärmimmissionen</i>	<p>Das Begleitgremium empfiehlt, allenfalls Lärm verursachende Nutzungen – selbst wenn es sich um gemeinschaftliche oder öffentliche Nutzungen handelt – idealerweise im Bereich des Quartierzentrums anzuordnen.</p>
<i>Soziale Durchmischung</i>	<p>Das Begleitgremium stellt auf Basis der Überlegungen der Teams fest, dass sich das Areal Freistatt für die Realisierung der angestrebten durchmischten Siedlung mit verschiedenen Nutzersegmenten eignet. Es weist darauf hin, dass zur Zielerreichung vielfältige Massnahmen getroffen werden müssen (Wohnungsmix, Wohnungsstandard, Belegungsvorschriften im genossenschaftlichen Bereich, etc.).</p>

5.5 Strassenraum, Verkehr/Mobilität



Abbildung 33: Syntheseplan „Verkehr/Mobilität“

Hinsichtlich Verkehrs- und Mobilitätsfragen kommt das Begleitgremium zu folgenden Schlüssen und Empfehlungen:

1. Als Zufahrtsachsen dienen die Länggasse und die Mattenstrasse. Diese sind ausreichend dimensioniert. Die Diskussionen zum Verkehr sind vor dem Hintergrund zu führen, dass es sich dabei um Quartierstrassen handelt (Mattenstrasse Nord DTV 4'200 Fz / Süd 2'800 Fz; Länggasse West DTV 4'900 Fz / Ost 3'200 Fz). Die beiden Quartiersammelstrassen können den durch die neue Siedlung anfallenden Mehrverkehr aufnehmen.
2. Das Areal soll für den MIV (Einstellhallen) grundsätzlich ab der Mattenstrasse und Länggasse erschlossen werden..
3. Im Interesse einer hohen Wohnqualität der stark verdichteten Siedlung, einer optimalen Verträglichkeit und reduzierter Lärmimmissionen der umgebenden Strassen empfiehlt das Begleitgremium, in den angrenzenden Abschnitten von Länggasse und Mattenstrasse eine reduzierte Betriebsgeschwindigkeit anzustreben. Diese ist mit dem städtischen Gesamtverkehrskonzept sowie dem OPR Teilprojekt 11 „Verkehr“ abzustimmen.
4. Der Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse ist so auszugestalten, dass angepasste Geschwindigkeiten gefahren werden und eine starke Platzwirkung entsteht.
5. Die Autoabstellplätze in Einstellhallen sollen in der ersten Etappe nicht zu knapp bemessen werden, um ggf. auch eine Nachfrage aus dem östlichen Siedlungsteil 1 aufzufangen, wenn der Jägerweg als Begegnungsraum und Spielstrasse konzipiert wird. Bei weiteren Ausbautetappen sollen im

Hinblick auf eine nachhaltige Mobilität auch Reduktionsfaktoren zur Bemessung der Parkplätze geprüft werden.

6. Mit den Bushaltestellen der Linien 2 (Mattenstrasse) und 3 (Länggasse) ist das Areal ideal an das öV-Netz angeschlossen. Die Lage und Ausgestaltung der Bushaltestelle der Linie 2 ist vor den Hintergrund einer Neugestaltung zu überprüfen und zu optimieren.
7. In der weiteren Projektentwicklung sind die nötigen Entscheide hinsichtlich einer nachhaltigen Mobilität zeit- und stufengerecht vorzunehmen.
8. Betreffend Begegnungsräume, Vernetzung des Gebiets für Fussgänger und Velofahrende wird auf die entsprechenden Grundsätze und Empfehlungen beim Freiraumgerüst hingewiesen.
9. Das Begleitgremium empfiehlt weiter, die Länggasse im Knotenbereich und Mattenstrasse sowie Sonnenweg, Jägerweg und Schützenweg in den ZPP-Perimeter zu integrieren.

5.6 Sozialräumliche Aspekte

Leitfragen

Das Begleitgremium sah sich in der Beurteilung der Entwürfe mit folgenden drei übergeordneten sozialräumlichen Fragestellungen konfrontiert:

- Welche Potenziale haben die Entwürfe, um neue Identitäten als Ersatz für das heutige Ensemble der Siedlung Freistatt 2 zu schaffen?
- Inwieweit konnten die Entwurfsteams die Anforderungen an attraktive und spannende Begegnungsorte und Interaktionsräume für die Nutzergruppen und die Quartierbevölkerung in ihren Entwürfen umsetzen?
- Lässt sich die angestrebte soziale Durchmischung auf Basis der Entwürfe umsetzen?

Folgerungen

Das Begleitgremium stellt erfreut fest, dass die im Programm bezeichneten Schlüsselfragen der sozialräumlichen Dimension von den Teams sehr intensiv und weitsichtig bearbeitet wurden, und zieht daraus die folgenden Schlüsse:

- Das Postulat einer sozialen Durchmischung scheint möglich, sofern ein unterschiedlicher Wohnungsmix, d.h. unterschiedliche Miet- und Eigentumsverhältnisse mit entsprechendem Ausbaustandard realisiert werden und damit Zielgruppen unterschiedlicher Alters- und Einkommensstufen sowie Zusammenlebensformen etc. angesprochen werden können. Zentral wird hinsichtlich der angestrebten Durchmischung die realisierte Nutzungsvielfalt sein.
- Mit dem Angebot unterschiedlicher qualitätsvollen, massstäblichen und nutzergerechten Begegnungs- und Aufenthaltsräume können gute Voraussetzungen geschaffen werden, damit der Zusammenhalt und das soziale Zusammenleben funktionieren werden. Hier ist jedoch das Spannungsfeld zwischen Gemeinschaftlichkeit und Privatheit mit den unterschiedlichen Bedürfnissen im Auge zu behalten. Die Anwohnenden müssen sich auch zurückziehen können: Je dichter eine Überbauung ist, desto grösser wird gleichzeitig das Bedürfnis sein, über private Rückzugsräume zu verfügen.

- Die Siedlung soll nicht nur für sich selber Qualitäten schaffen, sondern auch welche für das umgebende Quartier. Eine Zentrumsbildung im Knotenbereich Länggasse/Mattenweg sowie der Schaffung eines grösseren Freiraums, welcher ebenso durch die Quartierbevölkerung genutzt werden könnte, schaffte dazu gute Voraussetzungen.
- Das Thema der Identität wurde durch das Team Salewski & Kretz prominent in den Prozess eingebracht (mit dem Vorschlag zum Erhalt einer bestehenden Gebäudereihe). Dies ist eine zutiefst soziale Frage, und es ist festzustellen, dass die Bedeutung des Themas der Identität zunimmt. Die im Partizipationsprozess oft gehörte Losung ist, dass eine Neubebauung in der Freistatt in das Quartier, aber auch zu Thun passen muss.

5.7 Wirtschaftlichkeit

Grundlagenstudien

In den Jahren 2003, 2005 und 2010² gingen zwei Werthaltigkeits- und eine Machbarkeitsstudie im Auftrag der GBWG Freistatt und der Stadt der Frage nach, ob eine Sanierung und ein Umbau der bestehenden Freistatt-Wohnhäuser oder aber Neubauten wirtschaftlicher wären. Die Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass die Kosten für eine umfassende Renovation etwa 75 Prozent der Neubaukosten erreichen würden. Das Raumangebot, die Bauqualität und der Baustandard entsprächen jedoch in keiner Weise den hohen Baukosten, und die Mietzinse würden bei alter Raumstruktur das Niveau von Neubauwohnungen erreichen.

Externe Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Projektes Team Salewski & Kretz

Da das Team Salewski & Kretz mit ihrem Projekt versucht, die im vorigen Absatz erwähnte Machbarkeitsstudie widerlegen zu können, wurde die Wirtschaftlichkeit durch das Büro Zap³ nochmals überprüft, welche zum Schluss kommt, dass die Wiederverwendung der bestehenden Substanz keinen wesentlichen Vorteil in den Erstellungskosten ergibt. Die 25% Kostenersparnis gegenüber einem Neubau, welche das Team Salewski & Kretz erreichen möchte, hält der Prüfung nicht stand. Der minimale Vorteil in den Erstellungskosten wird durch die Kosten während des Lebenszyklus des Gebäudes (Unterhalt, Instandhaltung, Instandsetzung) mit grösster Wahrscheinlichkeit wieder zu Nichte gemacht. Eine Einbindung der bestehenden Substanz bringt also in diesem Fall aus wirtschaftlicher Sicht keinen Vor- oder Nachteil.

Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit

Aus bauökonomischer Sicht sind alle drei Entwürfe realisierbar, und die Vorgaben gemäss Programm zur Testplanung können erreicht werden (Mieten, Wohnungsgrössen, Mix Eigentum/Miete etc.). Mit grossen Baukörpern ist es tendenziell einfacher, günstige Wohnungen zu realisieren. Ob im Bestand oder komplett neu gebaut wird, dürfte bauökonomisch keine wesentliche Rolle spielen. Der wichtigste Punkt für die Umsetzung wird die festgelegte Ausnutzungsziffer (AZ) resp. das zulässige Nutzungsmass sein, welche den Landwert bestimmen wird. Ein Nutzungsmass auf Basis einer Ausnutzungsziffer von 1.0 entspricht bereits einer Verdreifachung des heutigen Nutzungsmasses. Wenn

² Gassner & Leuenberger, 2010: Machbarkeitsstudie Innensanierung der Mehrfamilienhäuser mit Umbau/Varianten, Studie vom 27. Mai 2010

³ Zap / Affolter Abplanalp Partner, Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeit im Entwurf 2, Salewski & Kretz vom 24. November 2016

die AZ noch höher ist (z.B. AZ 1.2 oder 1.4), so wird die Bebauung städtischer sein, und bei einer höheren Ausnützung werden die Erträge/Mieterträge gesamthaft höher sein. Die Erträge pro Einheit (Wohnung, Quadratmeter etc.) sind jedoch aufgrund der höheren Bebauungsdichte und der dadurch engeren Platzverhältnisse (kleinerer Gebäudeabstand, weniger Aussenraum etc.) tendenziell schwieriger zu erreichen. Je niedriger die AZ, desto grosszügiger dürfen die Aussenräume dimensioniert sein. Der Landwert wird im letztgenannten Fall jedoch etwas tiefer sein. Das Begleitgremium weist darauf hin, dass der Festlegung der AZ eine hohe Bedeutung zukommt. Wird eine AZ von 1.2 festgelegt, so ist davon auszugehen, dass dieses Nutzungsmass auch realisiert und nicht ein Projekt mit einer AZ von 1.0 gebaut wird.

5.8 Etappierung

Das Areal ist zu gross für eine Entwicklung in einem einzigen Schritt. Das Begleitgremium erachtet deshalb eine Etappierung als notwendig und eine Etappierung, welche vom Bereich der Mattenstrasse oder dem Teilgebiet West in Richtung Teilgebiet Ost erfolgt, als zielführend und folgerichtig (u.a. unter Berücksichtigung der Gebäudezustände, der zu realisierenden Energiezentrale, Einstellhallen etc.).

Aus sozialräumlicher Hinsicht ist wichtig, dass die Etappierung einer Überbauung möglichst sozialverträglich ausgestaltet wird. Es wird empfohlen, frühzeitig Fragen zu bearbeiten, wie ein sozialverträglicher Wechsel von Bewohnerinnen und Bewohnern der alten Bebauung in eine Neubebauung stattfinden kann.

6. Umsetzung

6.1 Grundsätze

1. Die Weiterentwicklung der Arealentwicklung Freistatt bleibt ein prioritäres Projekt der beteiligten Projektpartner.
2. Der Prozess der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand, der Genossenschaft GBWG Freistatt und der Post Immobilien AG wird fortgesetzt.
3. Die Zusammenarbeit in der bestehenden Projektorganisation hat sich bewährt. Das Projektteam Freistatt bleibt als Projektorgan unter Federführung des Planungsamtes eingesetzt.

6.2 Folgearbeiten

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse aus der Testplanung Freistatt sind im Hinblick auf die Umsetzung die folgenden Massnahmen einzuleiten:

	Aufgabe	Verantwortung	Beteiligte
Kurzfristige Arbeiten 2017			
K1	Abstimmung Erkenntnisse und Empfehlungen aus der Testplanung mit den Teilprojekten 6 „Siedlungsentwicklung nach innen“, 8 „Quartiersversorgung“, 11 „Verkehr/Erschliessung“, 12 „Freiraum, Landschaft“	Planungsamt (PLA)	Projektteam Freistatt, Teams OPR
K2	Einleiten der Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Erlass ZPP)	Planungsamt (PLA)	Grundeigentümer, Projektteam Freistatt
K3	Entscheidungsgrundlage für Finanzierung, Erstellung und Betrieb eines öffentlichen Freistatt-Parks (vgl. W1)	Planungsamt (PLA)	PLA, TBA, GBWG
K4	Entscheidungsgrundlage betreffend allfälliger Rahmenbedingungen einer autoreduzierten Siedlung	Planungsamt (PLA)	PLA, TBA, GBWG
K5	Orientierung kantonale Stellen KDP, AGR über Erkenntnisse der Testplanung	PLA	PLA, GBWG, KDP
K6	Veröffentlichung der Ergebnisse (TEC21)	PLA	Grundeigentümer
Arbeiten im Hinblick auf Architekturwettbewerb			
W1	Grundsatzentscheid (Gemeinderatsbeschluss GRB), ob ein öffentlicher Park eine Option/Rahmenbedingung in einem Architekturwettbewerb darstellen kann oder soll.	Gemeinderat	Projektteam Freistatt
W2	Grundsatzentscheid (Gemeinderatsbeschluss GRB) betreffend allfälliger Rahmenbedingungen einer autoreduzierten Siedlung	Gemeinderat	Projektteam Freistatt
W3	Grundsatzentscheid zu Anteile Miete / Eigentum	AfS	AfS, GBWG
W4	Grundsatzentscheid genossenschaftliche Anteile	GBWG	Grundeigentümer
W5	Grundsatzentscheid zu Zielgruppen und Wohnungsspiegel	AfS	AfS, GBWG
W6	Festlegung definitives Raumprogramm zu weiteren Nutzungen ausserhalb des Wohnens (Post, öffentliche Nutzungen wie Kita, Gemeinschaftsräume)	PLA	Projektteam Freistatt, weitere wie ABS?
W7	Vorbereitung/Programmierung Architekturwettbewerb	PLA od. AfS	Projektteam Freistatt

	Aufgabe	Verantwortung	Beteiligte
	Arbeiten im Hinblick auf Realisierung		
R1	Erlass Überbauungsordnung (ggf. Teilüberbauungsordnung)	PLA	Grundeigentümer, Projektteam Freistatt
R2	Grundsatzentscheide betr. Finanzierungsmodelle	Grundeigentümer	Grundeigentümer

6.3 Änderung der Grundordnung

Anpassung baurechtliche Grundordnung

Der vorliegende Synthesebericht mit den Erkenntnissen des Testplanungsverfahrens zur Arealentwicklung Freistatt bildet die Grundlage, um nach seiner Verabschiedung durch den Gemeinderat Thun verlässliche Rahmenbedingungen und damit Planungssicherheit zu schaffen. Eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung und damit die Ausarbeitung eines Planungsinstruments ist nach wie vor notwendig.

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Vorgesehen ist der Erlass einer **Zone mit Planungspflicht (ZPP)** durch den Stadtrat. Der Perimeter wird mit einer Änderung des Zonenplans festgelegt, die dazugehörigen (ZPP-)Bestimmungen mittels einer Änderung des Baureglements.

Mit dem Erlass der Zonenbestimmungen einer ZPP Freistatt werden im Wesentlichen die folgenden Inhalte geregelt: Planungszweck, Nutzungsart und Nutzungsmass, Grundsätze der Gestaltung, Grundsätze der Erschliessung, (ggf. zur Energie), Lärm-Empfindlichkeitsstufe, weitere.

Das Planungsinstrument (Zone mit Planungspflicht) unterliegt in der Folge dem regulären Mitwirkungs- und Genehmigungsverfahren.

Beschluss ZPP und Folgearbeiten

Ein Stadtratsbeschluss (mit fakultativem Referendum) wird frühestens Mitte 2018 stattfinden. Hiesse der Stadtrat der Stadt Thun eine Entwicklung des Freistattareals gut, würde anschliessend für das Gebiet der Freistatt ein Architekturwettbewerb durchgeführt und später die Realisierung der Bauprojekte erfolgen.

6.4 Nächste Schritte

- Verabschiedung Synthese durch Gemeinderat Frühjahr 2017
- Information Öffentlichkeit Frühjahr 2017
- Planungsrechtliche Sicherung (Zonenplan) 2017 - 2018
- Architekturwettbewerb ab 2019
- Erlass Überbauungsordnung nach Wettbewerb
- Realisierung nicht vor 2020

7. Genehmigung

Der Synthesebericht wurde durch die Mitglieder des Begleitgremiums am 1. Dezember 2016 verabschiedet.

Auftraggeber / interne Fachexperten

Paul Rosser, Präsident GBWG

Michael Heim, Post Immobilien AG

Thomas Judt, Stadt Thun, Planungsamt

Oliver Studer, Stadt Thun, Tiefbauamt

Reto Pfister, Stadt Thun, Bauinspektorat

Roland Trachsel, Stadt Thun, AFS

Thomas Zumthurn, Stadt Thun, AFS

Externe Fachexperten

Werner Abplanalp, Experte Bauökonom

Kornelia Gysel, Expertein Architektur/Städtebau

Silvio Ragaz, Experte Architektur/Städtebau

Rolf Steiner Experte Verkehr/Mobilität

Martina Voser, Expertein Landschaft/Freiraum

Alex Willener, Experte Sozialraum

Moderation

Beatrice Aebi, Stadt Thun, Stadtplanerin

8. Planungsprozess

8.1 Prozessbeteiligte

8.1.1 Auftraggeber und Veranstalterin

<i>Politische Zuständigkeit</i>	Marianne Dumermuth, Stadt Thun, Gemeinderätin, Vorsteherin Direktion Stadtentwicklung
<i>Auftraggeber</i>	Grundeigentümervertretungen <ul style="list-style-type: none"> • der Stadt Thun, vertreten durch das Amt für Stadtliegenschaften, • der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft (GBWG) Freistatt • der Post Immobilien AG.
<i>Veranstalterin</i>	Stadt Thun, vertreten durch das Planungsamt, Industriestrasse 2, 3602 Thun

8.1.2 Begleitgremium

<i>Externe Auftraggeber</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Paul Rosser, Präsident GBWG Freistatt, Grundeigentümervertreter • Michael Heim, Post Immobilien AG, Grundeigentümervertreter
<i>Auftraggeber / interne Fachexperten</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Thomas Judt, Stadt Thun, Projektleiter Stadtplanung • Michael Gassner, Stadt Thun, Projektleiter Stadtplanung (Stv.) • Reto Pfister, Stadt Thun, Bauinspektor • Bruno Stettler, Vize-Präsident GBWG Freistatt, Grundeigentümervertreter • Oliver Studer, Stadt Thun, Tiefbauamt • Simone Tanner, Kommunikationsbeauftragte, Stadt Thun • Roland Trachsel, Stadt Thun, Projektleiter Amt für Stadtliegenschaften • Thomas Zumthurm, Stadt Thun, Leiter Amt für Stadtliegenschaften
<i>Externe Fachexpertinnen und -experten</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Werner Abplanalp, Bauökonom MAS AEC (Bauökonomie) • Kornelia Gysel, dipl. Architektin ETH SIA (Architektur/Städtebau) • Silvio Ragaz, dipl. Architekt ETH BSA SIA (Architektur/Städtebau) • Rolf Steiner, lic. phil. nat. Geograph, Verkehrsplaner SVI/VSS/FSU • Martina Voser, dipl. Architektin ETH BSLA (Landschaft) • Alex Willener, Prof. für Soziale Arbeit, FH Luzern (Sozialraum)
<i>Moderation</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Beatrice Aebi, Stadt Thun, Stadtplanerin
<i>Organisation und Begleitung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Bern, Verfahrensbegleitung • Suzanne Michel, Michel Kommunikation, Bern, Begleitung Kommunikation

8.1.3 Teilnehmende Teams

Team 1: VBA | VBK Architekten

<i>Arbeitsgemeinschaft, beteiligte Büros</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Viktor Burri AG Architekten, Thun • von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich • Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG, Bern • Dr. Cornelius Helmes-Conzett, Soziologe, Bern • Kissling + Zbinden AG, Verkehrsplanung, Thun
--	--

- Beteiligte*
- Thomas von Ballmoos, von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
 - Madeleine Kindermann, von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
 - Jie Zhang, von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
 - Manja Gruber-Luther, Viktor Burri AG Architekten, Thun
 - Marcos Abad, Viktor Burri AG Architekten, Thun
 - Simon Wolfensberger, Viktor Burri AG Architekten, Thun
 - Maurus Schifferli, Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG, Bern
 - Aurélie Barral, Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern
 - Sandra Kieschnik, Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG, Bern
 - Dr. Cornelius Helmes-Conzett, Soziologe, Bern
 - Christoph Kratzer, Kissling + Zbinden AG, Thun

Team 2: Salewski & Kretz Architekten

- Arbeitsgemeinschaft,
beteiligte Büros*
- Salewski & Kretz Architekten GmbH, Zürich
 - Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
 - Zeugin Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich
 - IBV Hüsler AG, 8001 Zürich

- Beteiligte*
- Dr. Christian Salewski, Salewski & Kretz Architekten GmbH, Zürich
 - Simon Kretz, Salewski & Kretz Architekten GmbH, Zürich
 - Louis Wangler, Salewski & Kretz Architekten GmbH, Zürich
 - Felix Ledergerber, Salewski & Kretz Architekten GmbH, Zürich
 - Jeremy Bryan, Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
 - Jonas Beglinger, Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
 - Valentin Wyss, Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
 - Peter Zeugin, Zeugin Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich
 - Dr. Luca Urbani, IBV Hüsler AG, 8001 Zürich

Team 3: yellow z

- Arbeitsgemeinschaft,
beteiligte Büros*
- yellow z urbanism architecture, Zürich
 - manoa Landschaftsarchitekten, Meilen
 - Rundum mobil, Thun
 - Raumdaten GmbH, Zürich

- Beteiligte*
- Maresa Schumacher, yellow z urbanism architecture, Zürich
 - Michael Koch, yellow z urbanism architecture, Zürich
 - Antonio Quesada, yellow z urbanism architecture, Zürich
 - Marie-Noëlle Adolph, manoa Landschaftsarchitekten, Meilen
 - Agata Janowska, manoa Landschaftsarchitekten, Meilen
 - Gerhard Schuster, Rundum mobil, Thun
 - Andrea de Meuron, Rundum mobil, Thun
 - Corinna Heye, Raumdaten GmbH, Zürich

8.1.4 Echoraum (Echogeberinnen)

Vorname	Name	Partei	Anspruchsgruppe
Peter	Aegerter	BDP, Fraktionschef	Politik / Bewohner Quartier
Patrick	Aeschbacher	IGT Thun City	Fachorganisation
Suzanne	Albrecht	Pro Natura Region Thun	Fachorganisationen
Clemens	Basler	Bund Schweizer Landschaftsarchitekten BSLA	Fachorganisationen
Rudolf	Baumann	Energie Schweiz für Gemeinden, Mobilität	Fachorganisationen
Heinz	Berger	IG Thuner Wohnbaugenossenschaften	Weitere Organisationen
Alfred	Blaser	Hohmad-Leist Thun	Mitwirkende
Daniel	Blumer	Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau	Fachorganisationen
Elisabeth	Bregulla	VCS Thun	Fachorganisationen
Christine	Buchs	FDP, Stadträtin	Politik
Samuel	Bühlmann	SP Thun	Mitwirkende
Adrian	Christen	Pro Velo Region Thun	Fachorganisationen
Manuela	D'Orazio	Jugendarbeit St. Martin, Röm.-kath. Pfarrei St. Martin	Bevölkerung
Marianne	Dumermuth	Gemeinderätin, Vorsteherin Direktion Stadtentwicklung	Politik
Peter	Dütschler	Rotary Club Thun	Weitere Organisationen
Kurt	Gaensli	Verein Länggasse-Leist Thun	Mitwirkende
Beat	Grimm	Grüne Fraktion, Stadtrat	Politik
Gertrud	Handschin	Soroptimist Thun	Weitere Organisationen
Markus	Hofstetter	Fachverband Schweizer Raumplaner FSU	Fachorganisationen
Daniel	Kauert	Verein Zukunft Wohnen	Mitwirkende
Bruno	Käufeler	Der Landrat	Mitwirkende
Sabine	Kaufmann	Mitverfasserin Postulat, SP Stadträtin (Vizefraktionspräs.)	Postulanten 04/2014
Alain	Kleiner	SVP, Stadtrat	Politik
Guntram	Knauer	Berner Heimatschutz, Regionalgruppe	Fachorganisationen
Ernst	Kobel	Anwohner	Mitwirkende
Bettina	Kriegel	Vertretung Kinderbetreuung (Krippen, Tagesstrukturen), Stiftung Kinderkrippe Thun	Bevölkerung
Andreas	Kübli	Grünliberale Partei Thun	Mitwirkende
André	Lengen	Thuner KMU	Weitere Organisationen
André	Marti	Westquartierleist	Leiste
Daryl	Meier	Anwohner	Bevölkerung
Michael	Minder	Architekturforum Thun	Mitwirkende
Lorenz	Perincioli	Seniorenrat	Fachorganisationen
Bernhard	Perren	Präsident SIA regionalgruppe Oberland	Fachorganisationen
Sandra	Rupp	Fussverkehr Schweiz/Kanton Bern	Fachorg./ Bewohnerin Quartier
Johannes	Saurer	Bund Schweizer Architekten Bern BSA	Fachorganisationen
Verena	Schneiter	FdM, Fraktionschefin	Politik
Daniel	Schütz	Verein Zukunft Freistatt (Anw. Sonnen- u. Fischerweg)	Mitwirkende
Thomas	Schwitzer	Delegierter Genossenschafter	Bewohner Freistatt
Hans-Rudolf	Zaugg	Stiftung SILEA	Fachorganisationen
Markus	Von Grünigen	SIA Sektion Bern	Fachorganisationen
Till	Weber	Junge Grüne, Stadtrat	Politik
Gerhard	Wyser-Thut	Delegierter der Eigentümer (innerhalb Freistatt)	Bewohner Freistatt
Christina	Zumbrunn	Delegierte der Mieter (ohne Genossenschafter)	Bewohner Freistatt

8.1.5 Teams Präqualifikation

Federführendes Team ist jeweils mit einem Stern (*) bezeichnet:

Team	Beteiligte Büros	Adresse	Ort
PQ1	camponovo baumgartner architekten GmbH (*)	Konradstrasse 30	8005 Zürich
	extra Landschaftsarchitekten AG	Schönburgstr. 52	3013 Bern
	Gysi Susanne	Sonnhaldenstr. 11	8032 Zürich
	Transitec Beratende Ingenieure AG	Jubiläumsstrasse 95	3005 Bern
PQ 2	HAJNOS Naomi GmbH (*)	Weberstrasse 12	8004 Zürich
	Hager Partner AG	Bergstrasse 50	8032 Zürich
	Joelle Zimmerli Raum + Gesellschaft	Müllerstrasse 48	8000 Zürich
	MRS Partner AG	Birmensdorferstr. 55	8004 Zürich
PQ 3	raumplan wirz GmbH (*)	Aeschenplatz 2	4052 Basel
	Volpatohatz AG	Rheinfelderstr. 21	4127 Birsfelden
	pg landschaften GmbH	Gerbegässlein 1	4450 Sissach
	ETH Wohnforum-ETH CASE	Stefano-Francini-Platz 5	8093 Zürich
PQ 4	Pestalozzi und Stäheli, Ingenieurbüro	Aeschenplatz 2	4052 Basel
	Salewski & Kretz Architekten GmbH (*)	Hardtsrasse 69	8004 Zürich
	Beglinger+Bryan Landschaftsarchitektur GmbH	Herdernstrasse 63	8004 Zürich
	Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH	Obere Zäune 12	8001 Zürich
PQ 5	IBV Häusler AG	Olgastrasse 4	8001 Zürich
	Dieterich Schwarz Architekten AG (*)	Seefeldstrasse 224	8008 Zürich
	Müller Wildbolz Partner GmbH	Spinnereiweg 7B	3013 Bern
	Arioli Real Estate Advice AG	Freigutstrasse 20	8002 Zürich
PQ 6	Balmer + Partner AG	Distelbergstrasse 22	5000 Aarau
	Viktor Burri AG Architekten (*)	Militärstrasse 9a	3600 Thun
	von Ballmoos Krucker Architekten AG	Badenerstrasse 156	8004 Zürich
	Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt	Käfiggässchen 10	3011 Bern
PQ 7	Cornelius Helmes-Conzett, Soziologe	PH Bern, Fabrikstrasse 8	3012 Bern
	Kiesling + Zbinden AG Ingenieure Planer USIC	Tempelstrasse 8a	3608 Thun
	yellow z Urbanism Architecture (*)	Binzstrasse 39	8045 Zürich
	manoa Landschaftsarchitekten	Seidengasse 51	8706 Meilen
	raumdaten GmbH	Kanzleistrasse 126	8004 Zürich
	rundum mobil GmbH	Schulhausstrasse 2	3600 Thun

8.2 Ablauf Planungsprozess

<i>Vorbereitung</i>	Projektteam, 1. Sitzung, 29.06.2015 Stadtrat, Kreditbeschluss, 02.07.2015 Projektteam, 2. Sitzung, 24.08.2015 Projektteam, 3. Sitzung, 10.09.2015 Projektteam, 4. Sitzung, 19.10.2015 Partizipation, Echoraum, Inputveranstaltung zum Programm, 26.10.2015 Projektteam, 5. Sitzung, 16.11.2015 Begleitgremium, Programmsitzung, 03.12.2015 Gemeinderat, Kenntnisnahme Programm, 22.01.2016 Stadt Thun, Publikation Ausschreibung auf simap.ch, 27.01.2016 Stadt Thun, Einreichfrist Bewerbung, 26.02.2016 Projektteam, 6. Sitzung, 09.03.2016 Begleitgremium, Selektionssitzung PQ/Teams, 23.03.2016
<i>Durchführung</i>	Testplanung, Startsituation mit Teams, 04.04.2016 Testplanung, Zwischenwerkstatt mit Teams, 25.05.2016 Partizipation, Echoraum 1, 30.05.2016 Testplanung, Schlusswerkstatt mit Teams, 01.09.2016 Partizipation, Echoraum 2, 12.09.2016
<i>Nachbereitung</i>	Projektteam, 7. Sitzung, 19.09.2016 Projektteam, 8. Sitzung, 23.11.2016 Begleitgremium, Beschluss Synthesebericht, 01.12.2016 Gemeinderat, Verabschiedung Synthesebericht, Frühjahr 2017

Anhang

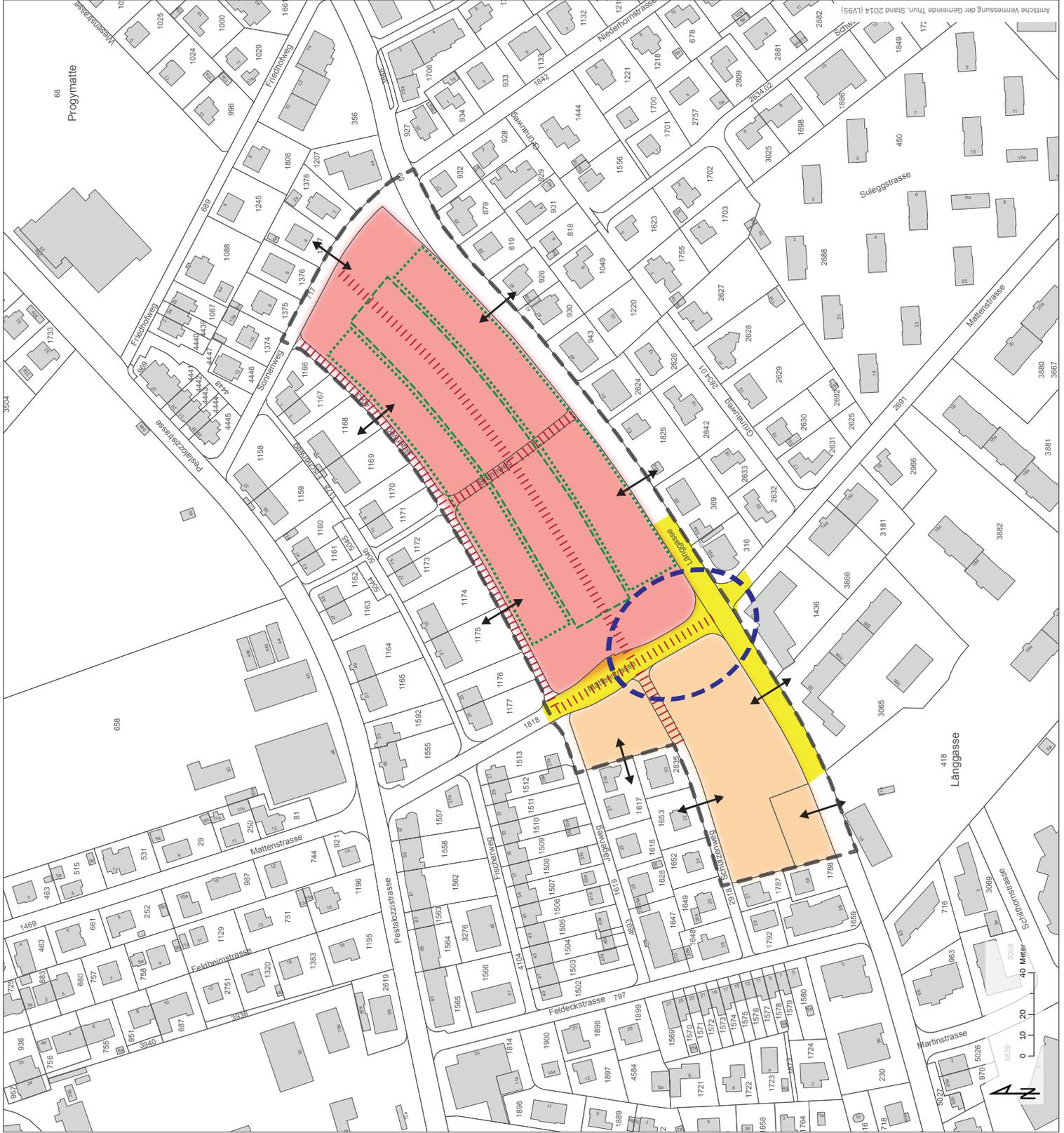
Anhang 1 Synthesepläne

Testplanung Freistadt Syntheseplan

Strategie und Entwicklung

Legende

- Perimeter
- Entwicklungsgebiet West
- Entwicklungsgebiet Ost
- Freiraum, Option innenliegend
- Freiraum, Option aussenliegend
- Wechselwirkungen
- Quartierzentrum
- Umgestaltung Strasse/Platz und Abstimmung auf umgebende Nutzung
- Wichtiger Begegnungsraum

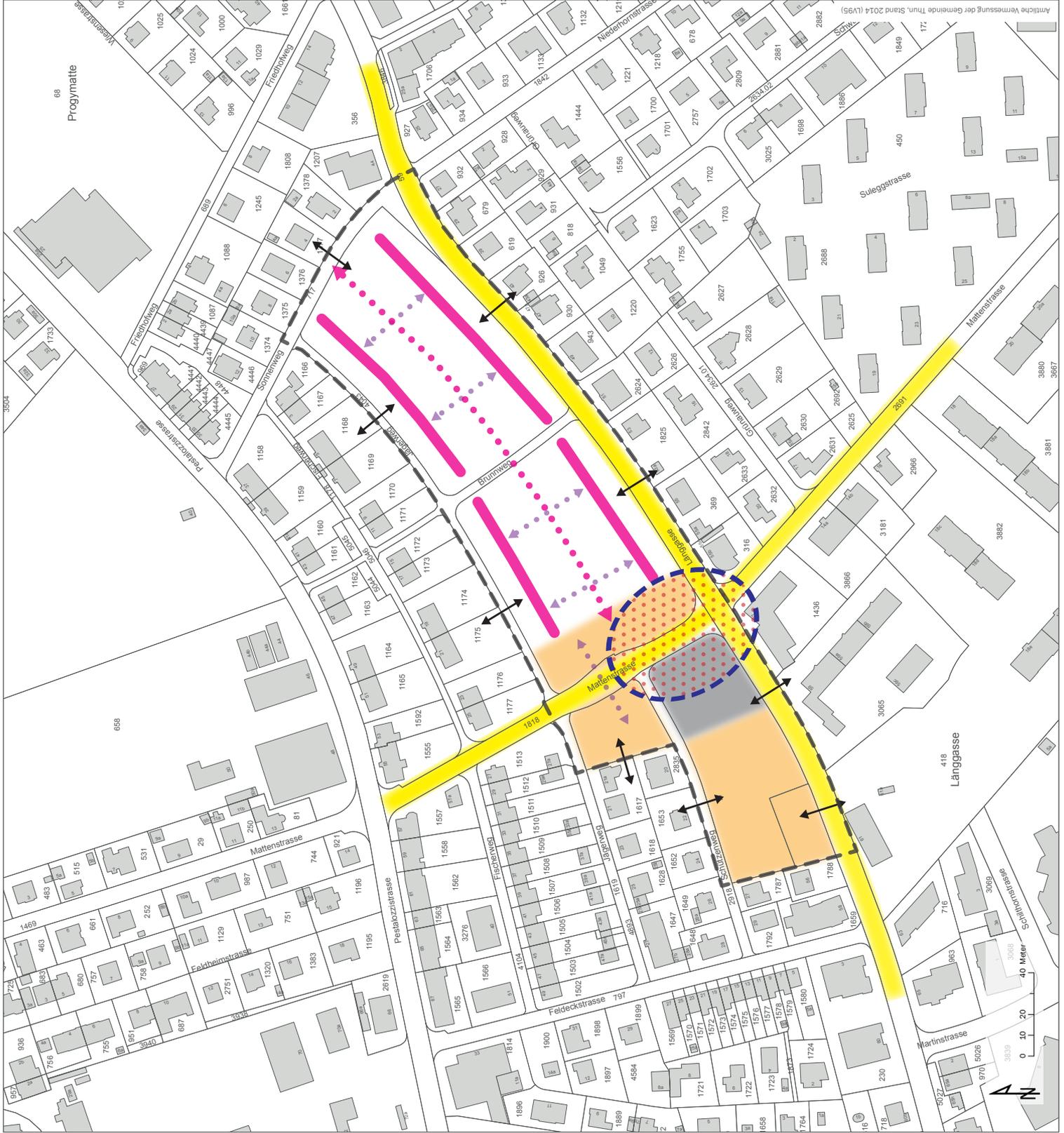


Testplanung Freistadt Syntheseplan

Stadtraum / Städtebau

Legende

- Perimeter
- Mögliche Akzente in Höhenentwicklung
- Mittlere Dichte mit Option grössere Bauvolumen
- Städtebauliche Akzente mit Platzbildung
- Quartierplatz
- Ausrichtung Bebauung längs zu Längsasse
- Längsbezug
- Querbezüge
- Wechselwirkung mit bestehendem Quartier
- Arealanbindung an Quartierachsen

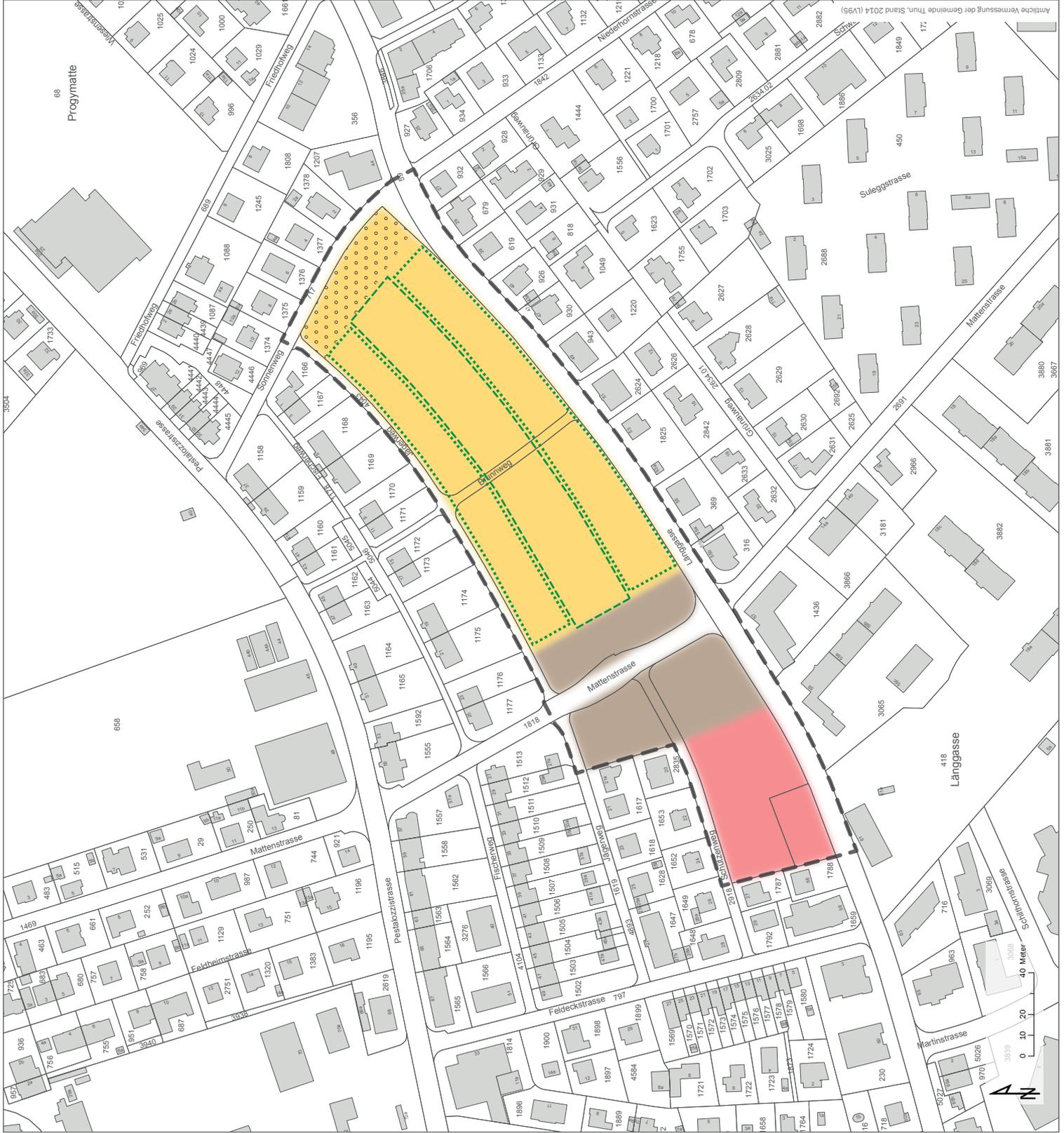


Testplanung Freistadt Syntheseplan

Nutzung Erdgeschoss

Legende

-  Perimeter
-  Wohnnutzung
-  Mischung Wohnen/Arbeiten
-  Nutzungen Quartierzentrum
(Post, Gastro, Dienstleistungen, öffentliche Nutzungen)
-  Option öffentliche Nutzung
(zusätzlich zu Quartierzentrum)
-  Freiraum, Option innenliegend
-  Freiraum Option aussenliegend



Ämtliche Vermessung der Gemeinde Thun, Stand 2014 (L95)



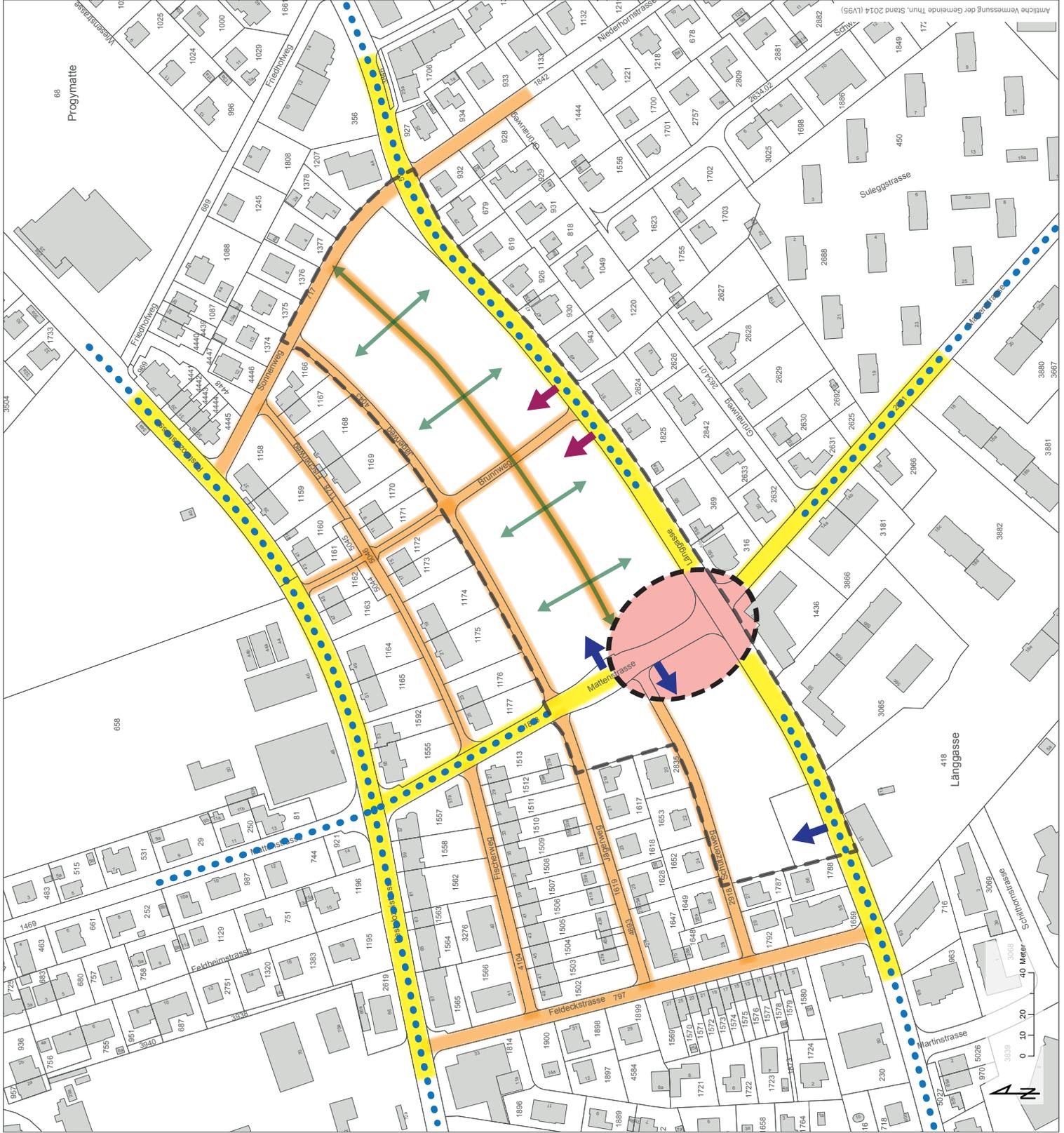
0 10 20 40 Meter

Testplanung Freistadt Syntheseplan

Verkehr/Mobilität

Legende

-  Perimeter
-  Umgestaltung Knoten/Platz, Abstimmung Gestaltung auf umgebende Nutzungen
-  Fussgängervernetzung
-  Quartersammelstrassen
-  Feinerschliessung
-  Zufahrtsachsen zum Areal
-  Prioritäre Erschliessungspunkte MIV für Einstellhallen
-  Prioritäre Erschliessungspunkte MIV für Einstellhallen bei Option 1 (ohne Park)



Anhang 2 Projekteingaben der Teams

Team 1: VBA | VBK Architekten

Viktor Burri AG Architekten, Thun (Federführung)
von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern
Cornelius Helmes-Conzett, Soziologe, Bern
Kissling + Zbinden AG, Verkehrsplanung, Thun

Team 2: Salewski & Kretz Architekten

Salewski & Kretz Architekten GmbH, Zürich (Federführung)
Beglinger+Bryan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich
IBV Häusler AG, Verkehrsplanung, Zürich

Team 3: yellow z

yellow z Urbanism Architecture, Zürich (Federführung)
manoa Landschaftsarchitekten, Meilen
raumdaten GmbH, Zürich
rundum mobil GmbH, Verkehrsplanung, Thun

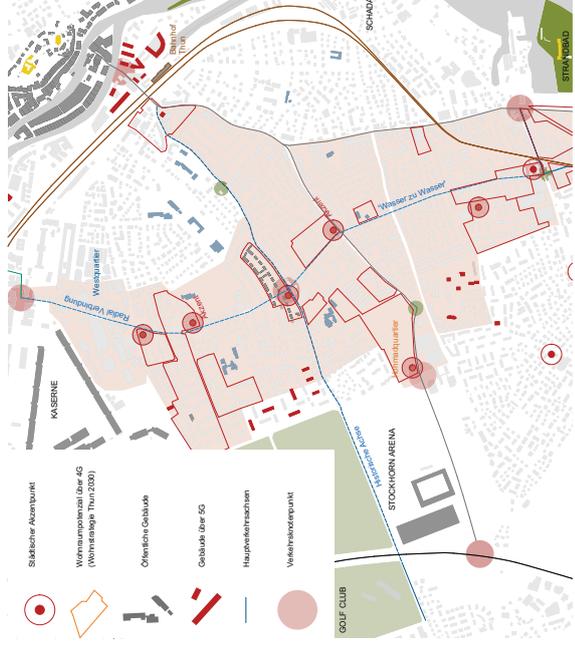
Projekteingabe Team 1: VBA | VBK Architekten

Viktor Burri AG Architekten, Thun (Federführung),
von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern
Dr. Cornelius Helmes-Conzett, Soziologe, Bern
Kissling + Zbinden AG, Verkehrsplanung, Thun

ANALYSE



Analyseplan 1:7500



Analyse Innere Verdichtung



Analyse Aussenraum

KONZEPT



Konzept

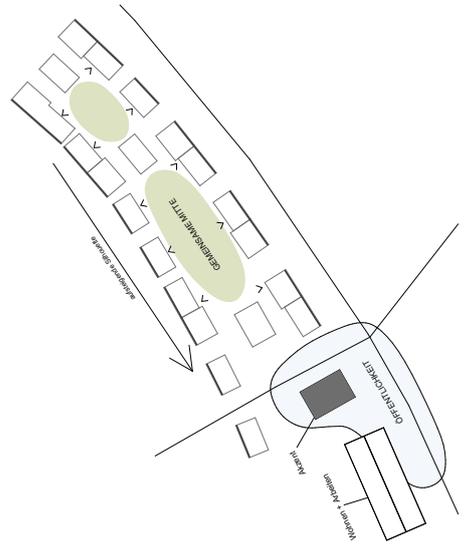
Als direkte Folge einer Verdichtungspolitik nach Innen werden Quartiere wie die „Freistadt“ Thun mit einer stark erhöhten Ausnutzung bebaut werden. Im Fall der „Freistadt“ ist eine Verdichtung der Dichte erwünscht, was eine starke Veränderung der städtebaulichen Strukturen bedeutet. Damit geht eine allgemeine Verdichtung einher, die die minimale Dichte von 1,0 mit sich bringt. Die bestehenden Strukturen der Gartenstadt mit kleinen, bodennahen Häusern und grossen privaten Aussenräumen werden in eine dichtere Bebauung mit grossen gemeinschaftlichen und kleinen privaten Aussenräumen überführt. Gleichzeitig findet die Vermischung der Nutzungen von reinem Wohnen zu einer Mischung mit Arbeiten/Gewerbe/Verkauf statt.

Unser Konzept verfolgt gleichzeitig mit der Veränderung auch das Bestreben der Kontinuität. Die Stellung der Gebäude im östlichen Teil der Freistadt folgt der Anordnung der bestehenden Siedlung, bildet im Gegensatz dazu als Hauptmerkmal einen zentralen gemeinschaftlichen Aussenraum. Die äusseren Kanten sind kontinuierlich, gegen Innen zum Aussenraum hin, springen die Häuser vor und zurück. In der Silhouette schwingt die Bebauung von Osten nach Westen auf und bildet eine Grossform, die in kleinere Volumina segmentiert ist. Östlich der Mattenstrasse bildet ein höheres Gebäude einen Akzent. Der innere schiffelförmige Raum nimmt die gebogene Geometrie der bestehenden Bebauung auf. Die Silhouettenbildung schafft verwandte Massstäbe zur künftigen Nachbarschaft.

Ausnutzung

Geschossfläche oberirdisch GfO 28'000 m²
 Grundstücksfläche 23'871 m²
 GFZb 1,18

Nutzungsverteilung



Nutzung

Für die Umsetzung in ein urbanes Quartier schlagen wir eine vielfältige, durchmischte Nutzungsstruktur vor. Im östlichen Teil: gemeinschaftliches Wohnen mit flexiblen Strukturen und einer langfristigen Anpassbarkeit. Denkbar sind kombinierte Nutzungen von Wohnen und Arbeiten. Drei zweigeschossige Volumen im Aussenraum nehmen gemeinschaftliche Nutzungen auf: Gemeinschaftsraum, Kfz, Share&Repair

(Bestandteil des städtischen Ensembles könnte auch das optionale Bewahren eines „Zeitzeugen“ sein: der Zeitzug steht nicht nur für Bauen, Leben und Wohnen der vorherigen Generationen, sondern er weist auch auf den Alterungsprozess des Neuen hin. Das ist nicht einfach romantisch-plädoyisch gedacht, sondern auch praktisch und akteursbezogen: der Zeitzug biete Platz / Räume für selbstverwaltete Jugendarbeit und wäre überdies durch die anliegenden Renovierungs- / Sanierungsarbeiten eine ansehnliche und ausbildungsorientierte Möglichkeit für Jugendliche, Trägerschaft Jugendamt der Stadt Thun. Hinweis: es gibt kein Jugendzentrum im Umfeld)

Im Teil westlich der Mattenstrasse: ein Hochhaus mit Eigentumswohnungen, die flexibel strukturiert sind und kleine Wohnungen, aber auch Quaterwohnungen ermöglichen. Erdgeschossig ist ein Café vorgesehen. Das Hochhaus wirkt als Stadtsymbol zugleich bindend nach innen. Ein Gewerbehaus mit Post, das tiefe flexible Grundrisse anbietet, die Gewerbe, Wohnen, und kombinierte Nutzungen ermöglicht.

Soziologie

Die Kluftigkeit (die Eleganz) der alten Siedlungs-Struktur wird genutzt, um sie den veränderten soziokulturellen, ökonomischen und digitalen Realitäten der Gegenwart so anzupassen, dass keine Irreversibilitäten für kommende Generationen geschaffen werden; es gilt das Denken in Form II. Die erreichte Flexibilität der Wohnungen und Strukturen soll kein Jargon sein und Belegigkeit bedeuten. Im Gegenteil: Soziale Akteure, nicht die Planer, bestimmen durch kommunikative Handlungen und Entscheidungen das Mass der dann tatsächlich geblieben Heterogenität. Dazu gehört, dass **Gebrauchswerte** (Räume) angeboten werden, die zugleich auch Produktion, Dienstleistung und **Tauschwerte** ermöglichen (Arbeit, Soziales, Kultur).

Aus Freistadt wird Frei-Stadt (Metamorphose eines städtischen Planungspertimeters)

Das Freistadt-Areal lag historisch ausserhalb städtischer Bebauung und ist im Verlauf der vergangenen knapp 100 Jahre zu einem wichtigen Wohnort innerhalb der Stadt Thun geworden. Dieser Veränderung weitgehend privater Flächen gilt es nun mit Blick auf die Zukunft Rechnung zu tragen. Die Freistadt als **Stadtelement** gesellschaftlich organisierten Wohnens (und Gartens) wird **Stadt**, die vollzogene **Metamorphose** wird symbolisiert durch einen markanten Wohnurm an der Ecke. Hier ist jetzt Stadt!

Diese Definition der Freistadt als Stadt hat Konsequenzen. **Die historische Struktur in der Entwicklung der Stadt Thun und die Anlage der Genossenschaftsiedlung bleibt dabei morphologischer Ausgangspunkt und wird dennoch verändert.**

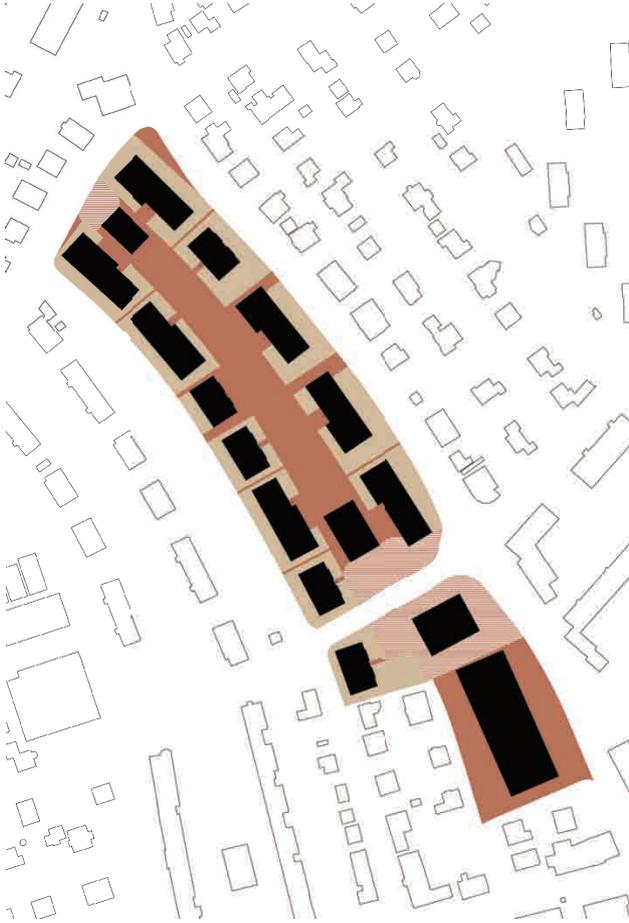
Stadt bedeutet in diesem Zusammenhang immer das Miteinander zukünftiger Entwicklung. Die gemeinschaftlichen Akteure denken im Wissen um eine organisierte Gesellschaft: Funktionstraining, planbare und gelebte Lebensographien, und Handlungsangebote.

geordnete Geschlechterverhältnisse, organisierte Arbeit, die Lebensansichten stärker geprägt von Ligituren (Bildungen) als von Optionen. Die **Metamorphose zur Stadt** (Stadtmetamorphose) regiert nun auf die Veränderungen und auf kontingente Zukunft.

Städtisches Denken heisst an diesem Ort deshalb **stärkere Mischungen** akzeptieren, **mehr Offenheit und Variabilität** anbieten. Soziale Durchmischung entsteht einseitig durch intelligente Angebote, andererseits durch Nachfragen potentieller Akteure. **Ligituren im Sozialraum** ergeben sich nicht nur auf Basis von (oft nur kopierten) Lebensstilen, sondern durch konkrete **Erfahrung des Anderen und Möglichkeiten** und **Handeln**. Jüngere und ältere Menschen, Familien und DINKS, Singles und Empty Nester, nicht und anders Erwerbstätige sowie traditionell Berufstätige, darunter auch solche, die im und um das Quartier herum arbeiten; Letzteres ist wichtig für die soziale Kohärenz. **Gebrauchswerte** ermöglichen heisst auch **Tauschwerte** anbieten. Vorgesprochen wird kein wilder Mix; leichtlich werden das die Akteure entscheiden. Wer in der **Freistadt wohnt**, entscheidet sich aber für Stadt.

Urbanisierung, d.h. städtisch denken (in der Perspektive auf kommende Generationen) auf Zukunft), bedeutet auch, den Faktor **sich verändernder Arbeit** stärker zu betonen. In der Konsequenz führt dies nicht nur zu einem **verstärkten Angebot infrastruktureller Einrichtungen** in Dienstleistungs- und kleingewerblichen Sektor, sondern auch zu einer **Flexibilisierung der Wohnungsgrundrisse**, die kommende Bedürfnisse in der Veränderung des Verhaltens von Wohnen, Freizeit und Arbeiten antizipieren. Auch **ökologisch** macht das Sinn: wer arbeiten und wohnen stärker vernetzt, verringert Wege. Deshalb ist es ebenso konsequent, die Mobilität am Ort durch Sharing-Angebote zu sichern.

Aus Freistadt wird Freistadt: Akzeptanz einer stärkeren sozialen Heterogenität, eine Erhöhung der Dichte, eine Stärkung der Optionen durch Mischung und ein gleichzeitiges Angebot von Ligituren (Bildungen) durch markante räumliche Fokussierungen und Handlungsangebote.



Verkehr

Heutiger Zustand
Die Freistadt ist weiterhin für sämtliche Fortbewegungsmittel sehr gut erschlossen. Die Strassenanbahnge innerhalb und angrenzend zum Perimeter weist teilweise grosses Gefährdungspotential auf (Schwellen, lose Querschritte). Die Strassen, welche den Sonnenweg mit der Laubgasse verbinden, werden reger als Schwelge benutzt. Die Mattenstrasse zerschneidet diese Verbindungen und die Freistadt als verkehrsorientierte Achse.
Die Längsgasse ist wie die Mattenstrasse mit einer Kernbahnbahn organisiert, wobei die Radstreifen auf ein Minimum von 1m Breite reduziert sind. Der Knoten Längsgasse - Mattenstrasse ist innerhalb der bestehenden Strassenanlage als Mini-Kreisel organisiert. Alleine die Anzahl der kritischen Situationen auf diesem Kreisel zeigt, dass grosses Handlungspotential für die Verbesserung des Knotens besteht.

Verkehr mit Bypass Thun Nord
2018 wird der Bypass Thun Nord (BTN) eröffnet. Damit erhält Thun einen ausseren Erschliessungsring, welcher die bestehende Siedlungsfläche Thuns von Stoffisburg bis ins Gwatt erschliesst. Parallel dazu existieren zwei weitere ringförmige, südliche Sammelstrassen: der innere, welcher die Altstadt umschliesst und der mittlere, welcher die Alpendstrasse mit der Fußgängerstrasse verbindet. Radial dazu angeordnete Sammelstrassen verbinden die Verkehrswege unter sich. All diese Sammelstrassen sind verkehrsentwickelt und mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h befahrbar. Die innere Erschliessung der Quartiere erfolgt nutzungsorientiert, bis ausschliesslich über Tempo 30 Zonen. Auffallend ist, dass Thun noch über eine weite Ringverbindung verfügt. Diese ist weitgehend 30 Zonen organisiert, führt mitten durch die Wohngebiete und verbindet attraktiv die Naherholungsgebiete Aare, See und Wald miteinander. Nicht von ungefähr wird diese Route Militärstrasse - Mattenstrasse - Talstrasse - Freinstrasse - Schorenstrasse reger von Velofahrern genutzt.

Mit der Eröffnung des BTN wird es zwischen dem mittleren und dem äusseren Ring im Raum Freistadt zu einer Verkehrsnahme kommen. Da die Pestabzstrasse nicht direkt auf die Bürgerstrasse (äusserer Ring) erschlossen ist, wird sich die Verkehrsnahme auf die Route Pestabzstrasse - Mattenstrasse - Längsgasse und damit auf die (querenden) Schwelge, die angrenzenden Schulen und die Anwohner auswirken.

Wir schlagen deshalb vor, die radiale Sammelroute über Pestabzstrasse - Jungfraustrasse - Längsgasse zu führen:

- Mit dem Abschnitt Pestabzstrasse - Längsgasse kann ein weiteres Teilstück der Mattenstrasse im Tempo 30 Regime aufgenommen werden. Die tendenzielle Wirkung der Mattenstrasse zwischen den beiden Teilgebieten der Freistadt entfällt und der Langsamverkehr wird noch attraktiver.
- Die Querung der Mattenstrasse durch die Tempo 30 Zone für Schulkinder sicherer und die Situation bei den teilweise schlecht einsehbaren Ausfahrten auf die Mattenstrasse (Fischweier) werden entschärft.
- Die Buslinie 2 wird mit dem weiteren Tempo 30-Abschnitt getrennt, durch die verkehrliche Entlastung der Mattenstrasse - Pestabzstrasse-Kurve und mit der Einrichtung der Fahrbahnhaltestellen Mattenstrasse wird das Defizit mindestens teilweise kompensiert.
- Die historische Ausfahrlänge Längsgasse wird weiterhin verkehrsentwickelt betrieblieben. Dies bedingt jedoch den Querschnitt der Strasse für den Langsamverkehr zu verössern. Mit dem Areal Freistadt bietet sich dafür eine gute Gelegenheit, den Querschnitt zu Gunsten der Radstreifen zu verbreitern und gleichzeitig den Knoten Längsgasse - Mattenstrasse sicherer zu gestalten.
- Die Haltestelle Längsgasse der Buslinie 3 wird um den neuen Kreisel zentriert. Damit werden die Haltestellen den Wünschen der Fussgänger angeglichen. Die Fahrzeit der Busse könnte sich geringfügig verkürzen, da sich der Stau vor dem Kreisel entlastet.

Mobilitätskonzept

Die Freistadt setzt auf autonomes Wohnen und auf eine aufdringliche Aussenraumgestaltung. Die Steigerung der Attraktivität zur Nutzung der Langsamverkehrsmittel wird mit dem überdurchschnittlichen Anteil an Velofahrradplätzen, den beiden Veloparks (Mattenstrasse und Sonnenweg) und den mobility@home-Parkeplätzen bewusst unterstützt. Die zwei Einstellhallen und der oberirdische Parkeplatz für Post und Gewerbe sind für den MV nur von der Längsgasse her erreichbar.

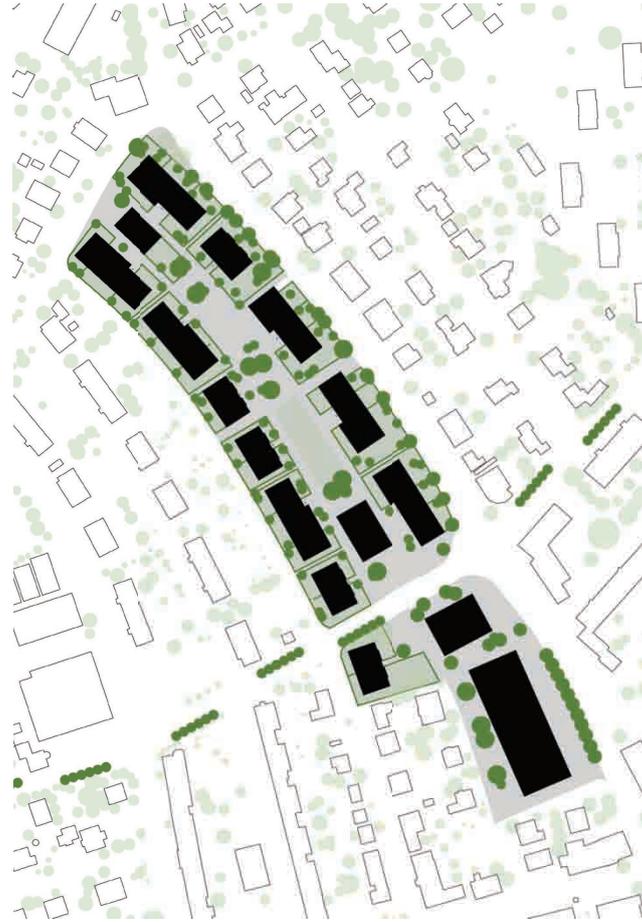
Erschliessung

Die Aussenraumgestaltung der Bebauung weist ein engermaschiges Netz für den Langsamverkehr auf. Die primäre Ausrichtung der Wege richten sich auf die Mattenstrasse und den Sonnenweg aus. Sie liegen so auf der Wunschlinie zu den Bushaltestellen oder zur Innenstadt fest, zum Bahnhof für Velofahrer. Die sekundären Wege verbinden Längsgasse und Längweg oder bilden die Zugänge zu den einzelnen Wohnbauten. Die Breiten der Privatwege sind so gewählt, dass diese von Blaulichtorganisationen genutzt werden können.
Die Freistadt ist für den motorisierten Individualverkehr über die Längsgasse erschlossen. Die Anlieferung der Post erfolgt von der Längsgasse her via Umschlagplatz an der östlichen Gebäudeecke. Die Wegführung über den Platz nördlich des Hochhauses auf die Mattenstrasse. Das Pavillon Share and Repair kann für Umschlagzwecke über den Platz von Mattenstrasse erreicht werden. Bei der KITA sind Besucherparkplätze am Sonnenweg geplant. Der Schulzweckweg wird durch die platzzerlegte Gestaltung der Umgebung des Hochhauses von der Mattenstrasse getrennt. Der Konflikt zwischen Strassenumrandung und Bushaltestelle wird damit behoben. Die Freistadt ist bereits heute sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Mit der Verschiebung der Haltestelle Längsgasse wird die Attraktivität nochmals gesteigert.

Parkeplatzbemessung

Jede Wohnung verfügt über 5 Velofahrradplätze, 3 in Eingangsfläche der Wohngebäude und 2 in der Einstellhalle. In den Pavillons steht zudem Raum für Velomäntel zur Verfügung. Bei der Parkeplatzbemessung wurden die geteiltelten 1.0 PP/Wohnung bewusst reduziert. Dem Bewohner stehen 0.8 PP je Wohnung zur Verfügung. Die Differenz wird mit mobility@home kompensiert. Für Post und Gewerbe stehen beim Gebäude 'Experimentelles Wohnen' Parkeplätze sowohl für Personenvägen wie auch für Lieferwagen zur Verfügung.

Nutzung Aussenraum



Vegetation

Aussenraum

Gartenstadt versus Stadt

Die sozialreformatorische Bestrebungen füssten spätestens seit der Industrialisierung auf dem Idee von Ebenezer Howard und Leberecht Migge. In der Tradition der in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erscheinenden Reformbestrebungen im grossstädtlichen Wohnungsbau und in der Diskussion der Verdichtung der Städte, mündete die Idee schliesslich in der Gartenstadtbewegung. Im Zuge von aktuell laufenden Nachverdichtungen geraten gerade die Gärten und somit auch ein reformistisches Gedankenkonzept zunehmend unter Druck und bedürfen einer Neuentwertung - so auch in der Freistadt.

Das Verständnis für Raum, Nutzung und Soziologie geht in der Freistadt stets von einer geblieben und durchmischten Gemeinschaft aus. Rückgrat ist die zentral konzipierte Zone, die unterschiedlich bespielt und belebt werden kann und Zentrumsfunktionen gerade für Begegnungen und der Kommunikation übernimmt. Sämtliche fusulässigen Haus- und Teilgaranzugänge führen über diese Mitte. Öffentliche oder gemeinschaftliche Einrichtungen wie beispielsweise eine KITA, ein Kindergarten, Gemeinschaftsräume, ein Share-Center oder eine Reparaturwerkstatt sind hier in Pavillonbauten oder in den Erdgeschosses der Wohnbauten angeordnet.

Die Idee der Gartenstadt bestimmt Erscheinung und Charakter der unterschiedlichen Aussenräume. Gärten sind Abbild der inneren Grundtypologie: in Massstab und Rhythmus thematisieren sie das kleinteilige gedegnete Wohnen im Gegensatz zu der städtebaulichen Grossform, die die Kleinigkeit thematisch überspielt. Diese privat nutzbaren Gärten sind als Aussenzimmer konzipiert und erweitern den individuell nutzbaren geschützten Wohnraum. Die Gartenzimmer werden mit einer minimalen Infrastruktur ausgestattet (Hecken als Abgrenzung, Zugänge, Sitzplätze) und sollen unterschiedlich, im Sinne des gärtnerischen Tuns, angeeignet und genutzt werden.

Frucht- und Zierbäume erinnern an die Nutzbaumarten der eigentlichen Gartenstädte und bilden das eigentliche Grünsgerüst der Gartensiedlung. Einfache Erschliessungswegen sichern einer besseren Verbindung der Baukörper und Quartiere untereinander.

Kulminationspunkt

Am Kreuzungspunkt Längsgasse mit der Mattenstrasse entwickelt sich eine neue Dichte, die über das Quartier hinaus eine wahrnehmbare Kraft und Ausstrahlung hat. Im Sinne eines Marktpunktes werden hier Funktionen und Nutzungen von öffentlichem Interesse zusammengefasst (Restauration, Post, Gewerbe und Handwerk, Dienstleistungen der Fürsorge, Alterswohnungen, etc.). Ein mineralischer Belag, durchbrochen mit einzelnen Baumstellungen, festigt die Platzfolge und den öffentlichen Anspruch im Quartier.

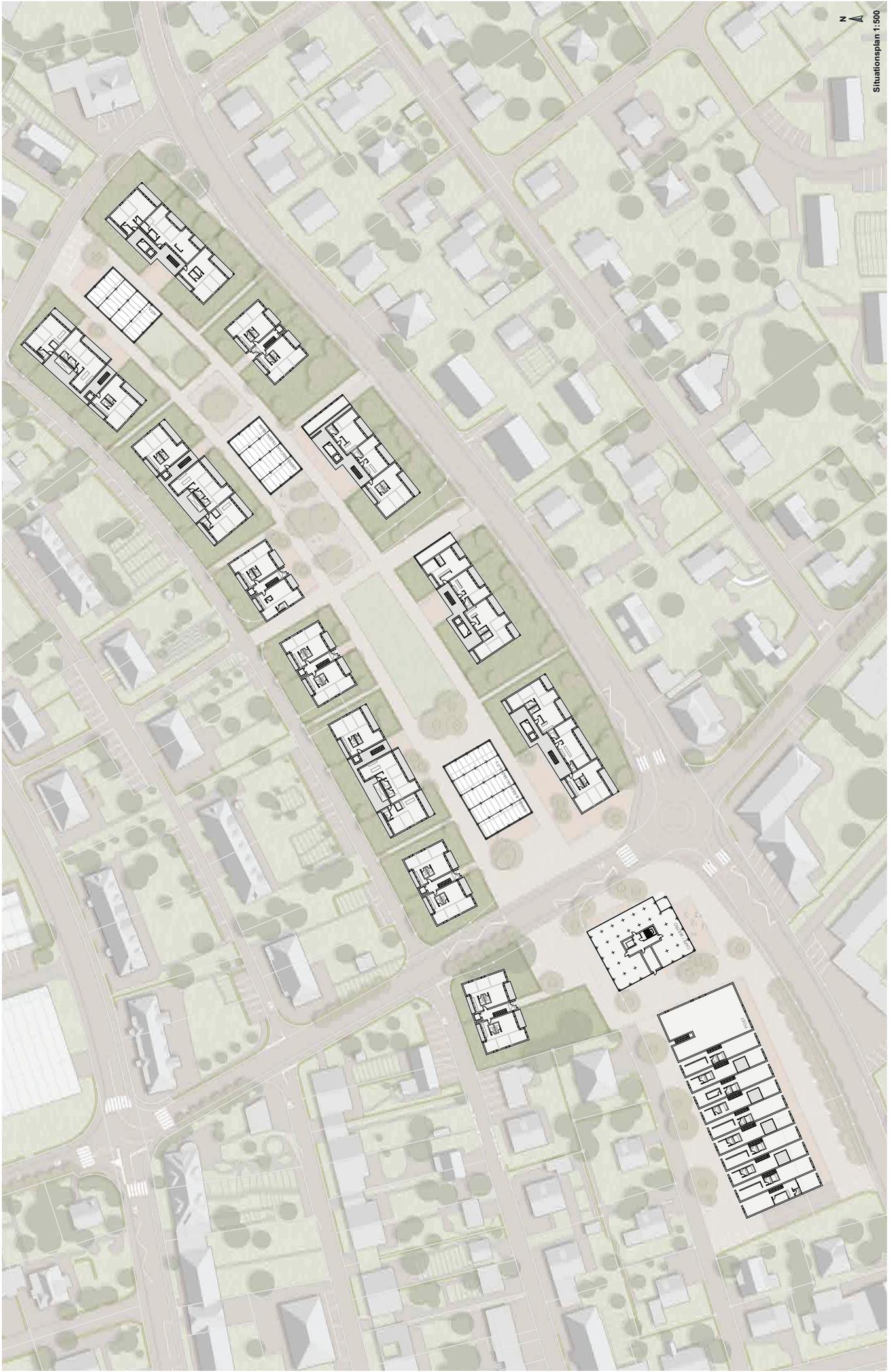
Mattenstrasse - neues Rückgrat verbindet Quartiere, See und Aare

Die Strassenquerschnitte sind heute primär von privaten Grün geprägt und heterogen ausformuliert. Neu wird der Querschnitt auf der gesamten Abfolge homogenisiert. Die Fahrbahn wird gegenüber den Geh- und Parkstreifen leicht abgesenkt (4 cm). Baumreihen in wechselseitiger Stellung schaffen eine Kontinuität im Raumbild und beherrigen abschnittsweise Längsparkfelder. Damit entsteht eine attraktive innere Stadtlangente, die primär als sichere Langsamverkehrsmasse dient und die Quartiere an den See, resp. an die Aare führt.



Konzept Mattenstrasse

SITUATION



Situationsplan 1:500

PROJEKT

5 Punkte zur 'inneren Verdichtung'

Stadtmorphose

Aus der Freistadt entwickelt sich die Freistadt mit erhöhter Dichte in Bebauung und Bewohnerschaft, als gemischt genutztes, urbanes Quartier. Räumliche und typologische Eigenschaften werden in der Freistadt adaptiert für eine kontinuierliche, quartierverträgliche Stadtenwicklung

Landschaft (privat/öffentlich)

Die Freiraumidee gründet auf der Idee der Gartenstadt und ist in erster Linie nicht ein räumlich bzw. gestalterisches Siedlungskonzept, sondern ein Referenzmodell mit den Zielen:

- Erzielen einer hohen Dichte mit vielfältigen Durchmischungen (Stadtverdichtung)
- Verwirklichen von sozialreformistischen Idealvorstellungen
- Mitbestimmung der Bewohner
- Teilung der zur Verfügung stehenden Ressourcen
- räumlich-funktionale Nutzungstreueungen (Schaffen von robusten Grundstrukturen)

Architektur (flexibel, nutzungsneutral)

Die architektonische und konstruktive Grundstruktur der Gebäude erlaubt diesen die Anpassung an sich verändernde Anforderungen bezüglich Wohnformen, Struktur der Bewohnerschaft und Integration von Arbeit und Freizeit. Um kompakte infrastrukturelle Kerne sind möglichst flexible und nutzungsneutrale Räume angeordnet.

Sozologie (Optionen und Ligaturen anbieten)

Optionen sind individuelle, soziokulturelle (und ökonomische) Handlungsräume. Diese Räume benötigen wie immer zugleich Bindungsangebote, Ligaturen. Das gelebte Mass von Optionen und Ligaturen eröffnet der Freistadt Chancen für die erwünschte Urbanisierung.

Die wichtige Mikroebene städtischer Raumorganisation

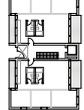
(Süßer 2016) korrespondiert auf der Mikroebene mit den Auswirkungen weiterhin globalisierter Arbeits- und Lebensverhältnisse in Gegenwart und Zukunft.

Verkehr

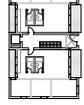
Die Freistadt erhält eine Verkehrsinfrastruktur, die auf Bewohner abgestimmt ist, welche hauptsächlich mit alternativen Verkehrsmitteln reisen und nur ganz gezielt das Auto nutzen. Verschiedene Verkehrsmittel werden attraktiv angeboten, um die Mobilitätsdienstleistungen flexibel zu decken. Mit der neuen Überbauung werden Defizite des öffentlichen Verkehrsraums behoben und so die Sicherheit für den Langsamverkehr verbessert.



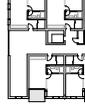
3-Spänner SW-Zelle



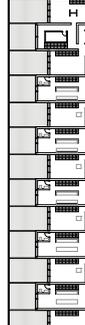
3-Spänner NO-Zelle



2-Spänner



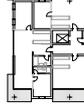
Turm



Experimentelles Wohnen



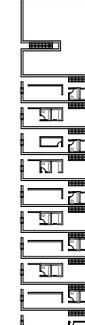
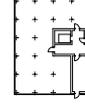
Loftwohnungen z. T. Gemeinschaftsflächen in EG und LOG



Atelier- und Kleingewerbetellen in EG und LOG



Atelier- und Kleingewerbetellen in EG und LOG

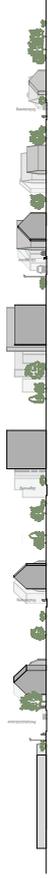
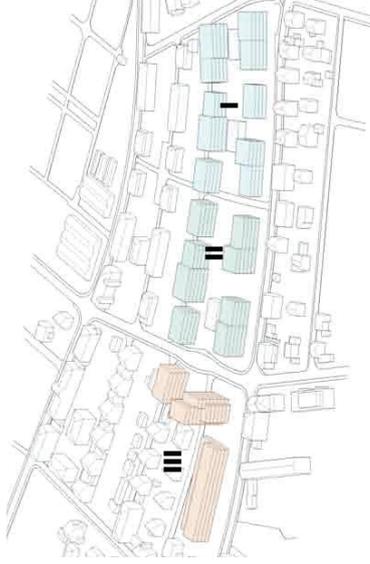


Wohnungstypologien / Flexibilität

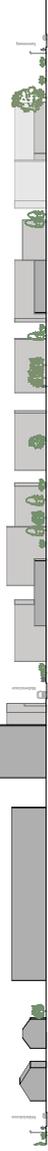


Gebäude / Wohntyp	2,5 Z. Wng	3,5 Z. Wng	4,5 Z. Wng	5,5 Wng	Gesamt
A1 (40)		4	20		24
A2 (60)			10		10
A3 (30)			6		6
B1 (60)		17	32		49
B2 (Wohnp M)	4		6		10
B3 (Wohnp S)	5		3		8
B4 (Wng)		5	5		10
C (Experimentelles Wohnen)		9	3		12
D (Turm)	21	8	5		34
Gesamt	30	43	90	9	172
Prozentanteil (%)	17%	25%	50%	5%	100%
Anzahl / % Miete (Programm)	19/15%	13/10%	77/60%	19/15%	
Anzahl / % Eigentum (Programm)	13/30%	22/50%	8/20%		
Gesamt (Programm-Miete/Eigentum)	32	35	85	19	172

Mengengerüst / Wohnungsmix



Querschnitt 1:1000



Längsschnitt 1:1000

Projekteingabe Team 2: Salewski & Kretz Architekten

Salewski & Kretz Architekten GmbH, Zürich (Federführung)

Beglinger+Bryan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich

IBV Häusler AG, Verkehrsplanung, Zürich



Schlusswerkstatt, 1.9.2016
 Testplanung Anreisentwicklung Freistatt, Thun

Die neue Freistatt

Architektur und Städtebau: Christian Sawewski & Simon Kretz Architekten GmbH
 Landschaftsarchitektur: Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur
 Soziologie und Wirtschaft: Zugin-Götker Immobilienstrategien GmbH
 Verkehr: IBV Hüsler AG
 Christian Sawewski, Simon Kretz, Lucas Wenger, Fabu Luberger
 Jonas Beglinger, Jeremy Bryan, Valentin Wipf
 Peter Zugin
 Luca Urbani



Stadräumliche Einordnung

- Thuner Westen ist nach und nach gewachsen, bauliche Dichte nahe Zentrum und am Stadtrand höher
- Heterogene Baustruktur mit starker Durchgrünung
- Aber: wenige öffentliche Freiräume! (typisch für Vorstädte)
- Schul- und Friedhofgelände nur für spezifische Nutzungen
- Kein Quartiersplatz
- Längs- und Mattenstrasse sind die wichtigsten Quartiersstrassen
- Kreuzung Längs- und Mattenstrasse ist sehr gut erreichbar
- Freistatt mit niedriger Dichte und grossem Freiraumanteil ist eine historisch bedingte Besonderheit

Masterplan Freistatt

- Zusammenhängende Entwicklung der Ansiedlung West und Ost in jeweils spezifischer Bau-, Freiraum- und Nutzungsstruktur
- Neue öffentliche Freiräume für das Quartier (Freistattpark) und die Siedlung (Spielstrasse)
- Hoher Grad der Durchwegung der Siedlung (Porosität)
- Stärkung Knotenpunkt Längs- und Mattenstrasse
- Ost: Ensembleschutz: Identität der Freistatt und des Quartiers wird erhalten, nicht die problematische Baubestanz
- Ost: Erhalt der wesentlichen räumlichen und gestalterischen Elemente zur Längs- und Mattenstrasse: Freiraum, Fassaden, Dächer
- West: Neuer Quartiersplatz wird zum Treffpunkt im Alltag mit Post, Beck, Quartierszentrum, Kindergarten, Brunnen...
- Flexible Etappierung



- AZ gesamt: 1.02
- AZ ohne Park: 1.31
- GFZ (inkl. UG) gesamt: 1.28



Identität

- Die Freistatt prägt Quartier
- Räumliche Qualitäten: grosszügiger Freiraum, Gärten in der Stadt, gekämmte Bauflucht, Fernblick
- Ensemblewirkung ist entscheidend, nicht das einzelne Gebäude
- Ensemble aus Architektur und Freiraum
- Wesentliche gestalterische Elemente: Fassaden, Dächer, Gärten, Zaun
- Als frühe genossenschaftliche Gartensiedlung historisch bedeutend für Thun



Gesellschaft: Zusammenfassung

Zwei Baufelder

Drei Baufelder (optimale Lösung)

Fünf Baufelder

Ein grosses Baufeld und 1 Kleinbaufeld

Drei grosse Baufelder und 1 Kleinbaufeld

- Das vorgegebene Programm (Wohnungsgrössen, Wohnungsmix, Wohneigentum) kann realisiert werden.
- Der Vorschlag lässt aber auch (fast) beliebig viele andere Lösungen zu, sofern dies erwünscht wird bzw. sich dies aufgrund der Marktverhältnisse oder der demographischen Entwicklung als sinnvoll oder nötig erweist (z.B. kleiner Wohnungsmix, anderer Mix). Dies kann erfolgen durch:
 - Vorgaben im Baurechtsvertrag
 - durch den Baurechtsnehmer selber
- Der Vorschlag nimmt stark Rücksicht auf den Bestand:
 - Entwicklung aus sich selber, kein Ersatzradikal alles neu
 - erhält einer ortsspezifischen, d.h. nicht beliebigem Bausystem, wie sie überall in der Schweiz möglich ist (Identifikationspotenzial)
- Unterschiedliche Besitzerstrukturen sind möglich
- Also auch Eigentumswohnungen die gebäudeweise nach Gutdünken platziert werden können
- Eine Unterteilung in unterschiedlichste Etappen/Baufelder ist möglich
 - zwei
 - drei (optimale Lösung)
 - fünf
- aber auch Einzelösungen für Kleingewerkschaften, Baugruppen usw.

Sicherstellung des Ansatzes auf zwei Ebenen

- formal baurechtlich: durch minimale Planvorgaben zur Festlegung Baufeldern und deren Ausnutzungszielen/ Baumaasse, maximale Höhen usw.
- inhaltlich zu allem Wichtigem: privatrechtlich im Rahmen des Baurechtsvertrages

Anmerkungen

- Einem einzigen Baurechtsnehmer kann das Rechtliche Pflicht eingeräumt werden, Unterbaurechte zu vergeben
 - für Eigentumswohnungen
 - für einzelne Baufelder
- Im Eigentumsbereiche bevorzugen
 - Einzelpersonen und Paare (vor allem ältere); Wohnungen
 - Familien: Häuser, hausähnliche Angebote, Gemeinschaftsprojekte
- Im Rahmen eines Baurechtsvertrages bzw. mit integrierenden Zusatzverträgen können inhaltliche Punkte aller Art geregelt werden, wie
 - für Wohnungsangebot
 - Art der Ergänzung beider Altbauten
 - usw.

Verkehr



Verkehr

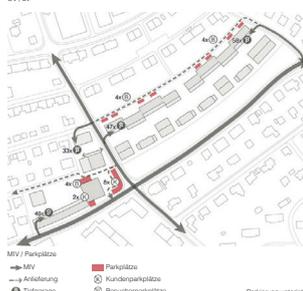
- Verlegung Bushaltestellen stärkt Knoten und verbessert ÖV-Erschliessung
- Vier Zufahrten Tiefgaragen
- Hohe Durchlässigkeit für Langsamverkehr
- Je zwei separate Tiefgaragen in Arealen West und Ost; Zusammenlegung möglich



Bauen im Bestand



Barrel Krüder Architekten, Amant Architekten, Nater Kretz Architekten, Peter Sauer Architekten



Parkierung

Wohnungen	Areal West	Areal Ost
Wohnungen	55	204
Parkplätze oberirdisch		
Besucher	4	8
Plus PP	4	6
Öffentliche PP	4	4
TOTAL oberirdisch	14	8
Parkplätze unterirdisch		
Besucher	55	104
Anwohner	16	1
Gesamtwertung	4	1
Besucher	6	8
TOTAL unterirdisch	81	105
TOTAL	95	113
Fläche (inkl. Reserve) auf dem Parkplatz	2'137m²	2017m²
Fläche (inkl. Reserve) auf dem Parkplatz	26.4m²	28.7m²



Edgeschossplan mit Nutzungen 1:500

Städtebau

- Ersatzbauten im Areal West
- Ersatzbauten, Teilersatzbauten und Erweiterungsbauten im Areal Ost
- Bestandsbauten prägen weiterhin das Quartier und den Freizeitspark
- Neuintegration der Gartensiedlung hoher Dichte am Jägerweg geschlossene Bauweise, vor- und zurück-springende Baufuchten reagieren auf den kontextuellen Maßstab und schaffen vielfältige Freiräume (Stok-strasse im Norden, private und gemeinschaftliche Gärten im Süden)
- Städtebaulicher Akzent am Quartiersplatz fasst den Freiraum über die Strasse hinweg

Mengengerüst bezogen auf heutige Parzellen

Grundriss	West	Ost	Total
Grundfläche	6102m²	17069m²	23171m²
Bauflächengrenze (BGF)	8142m²	15044m²	23156m²
Öffentliche Nutzungen	1107m²	1639m²	1127m²
Wohnungen	58	103	161
Auslastungs-fähig (AZ)	1.35	0.88	1.02

Wohnungen

- Einfache Bautypen lassen sich vielfältig in Etappen, Baufelder und Wohnungsgrößen unterteilen
- Einteilung Miet/Eigentum flexibel
- Quartiersbezogene Nutzungen (Post, Bäckerei, Café, Veloverleih etc.) am Quartiersplatz
- Kindertagesstätte am Schützenweg

Wohnungsschlüssel: Eigentum (10 Anteil)

Anzahl	Areal West	Areal Ost	Total
2.5-Zimmer-Wg.	18 (31%)	14 (14%)	32 (20%)
3.5-Zimmer-Wg.	28 (48%)	14 (14%)	42 (26%)
4.5-Zimmer-Wg.	14 (24%)	0	14 (9%)
Total Wohnungen	58	28	86

Wohnungsschlüssel: Miete (20 Anteil)

Anzahl	Areal West	Areal Ost	Total
2.5-Zimmer-Wg.	9 (15%)	7 (7%)	16 (10%)
3.5-Zimmer-Wg.	6 (10%)	8 (8%)	14 (9%)
4.5-Zimmer-Wg.	31 (53%)	25 (25%)	56 (35%)
5.5-Zimmer-Wg.	9 (15%)	8 (8%)	17 (10%)
Total Wohnungen	55	48	103

+ 3 Gästeszimmer

Öffentlichkeitswirksame Nutzungen

Nutzung	Areal West	Areal Ost	Total
Post	300m²	0	300m²
Quartierszentrum	214m²	0	214m²
Kindergarten	195m²	0	195m²
Bäckerei/Café	214m²	0	214m²
Läden o.ä.	163m²	0	163m²

Wohnungsgrößen

Wohnungsgrößen Eigentum				Wohnungsgrößen Miete			
2.5 Zimmerwohnung	SOl	BGF: 81m² - 87.50m²	Anteil: 30%	2.5 Zimmerwohnung	SOl	BGF: 62.50m² - 61.250m²	Anteil: 15%
		HfE: 85m² - 70m²				HfE: 50m² - 65m²	
3.5 Zimmerwohnung	SOl	BGF: 100m² - 106.25m²	Anteil: 50%	3.5 Zimmerwohnung	SOl	BGF: 87.50m² - 100m²	Anteil: 10%
		HfE: 105m² - 80m²				HfE: 70m² - 75m²	
4.5 Zimmerwohnung	SOl	BGF: 137.50m² - 143.80m²	Anteil: 20%	4.5 Zimmerwohnung	SOl	BGF: 112.50m² - 125m²	Anteil: 80%
		HfE: 110m² - 115m²				HfE: 90m² - 100m²	
				5.5 Zimmerwohnung	SOl	BGF: 127.50m² - 120m²	Anteil: 15%
						HfE: 110m² - 100m²	

Wieso mit dem Bestand weiterbauen?

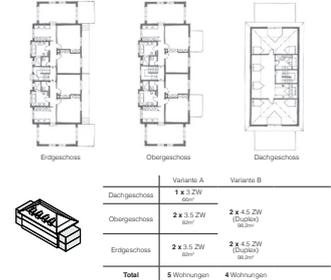
- Bestand als Ausgangslage für eine **spezifische Lösung**, die aus dem Charakter des Ortes (genius loci) erwächst.
- Bestand als **Ensemble** mit grosser grüner Freifläche und Bezug zum Alpenpanorama als einzigartiges Bild.
- Bestand als **physischer Träger der Erinnerung und der gelebten Geschichte** (Gartensiedlung des frühen 20. Jh. und seine Veränderung)
- Dem Bestand wird nicht sklavisch gehuldigt, sondern die Gartensiedlung **wird bewertet und transformiert**:
- Bestand als **bezahlbarer Wohnraum** (max. 75% vom Neubaupreis - ein nicht zu unterschätzender Wert)
- Bestand als Möglichkeit für **Wohn-Arbeitsmischungen** wie z.B. EG-Nutzungen (Klavierstudio, IT-Service, etc.) → weil kostengünstig
- Bestand und Neues als **Mischung → Nutzer- und Nutzungs- und Investitionsdiversität** → **New Ideas needs old Buildings** (Janne Jacobs)
- Bestand und Neubau als Möglichkeit für **verschiedene Verkaufsgrößen** → diverse Milieus
- Für Thun bietet die Freistadt eine **städttebauliche Lösung**, reiner Siedlungsbau regiert die stadtwerte Verdichtung
- Die Freistadt erwächst aus einer **kritischen Auseinandersetzung** mit den "fortschrittlichen Kisten" gegenwärtiger Raumproduktion



Regalgeschoss 1:1000

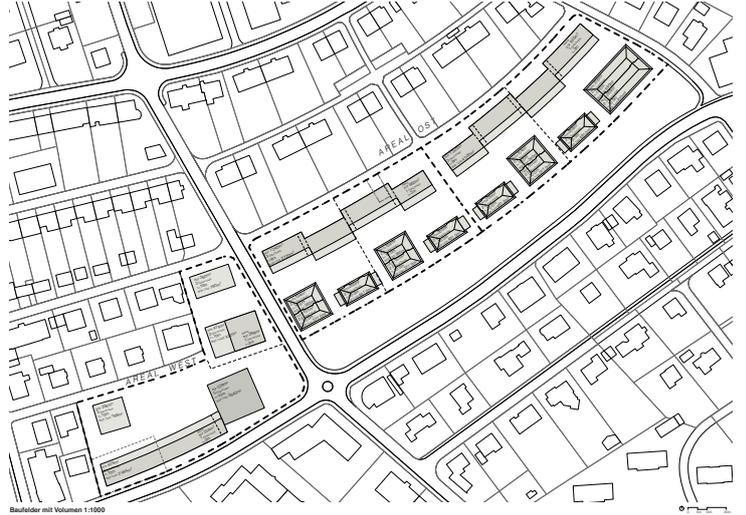
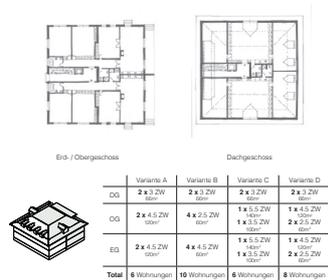
Gebäudetypen Areal Ost:

Typologische Studie mit Seitenanbau

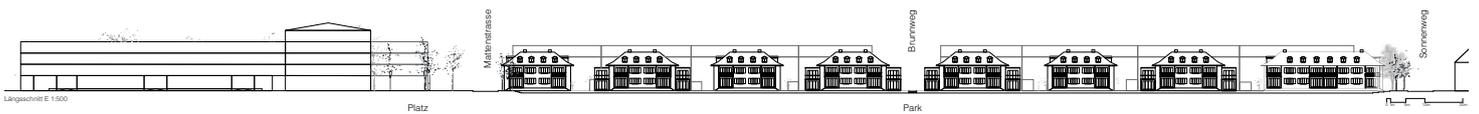


Gebäudetypen Areal Ost:

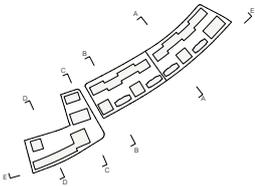
Typologische Studie mit Anbau hinten



Baufelder mit Volumen 1:1000

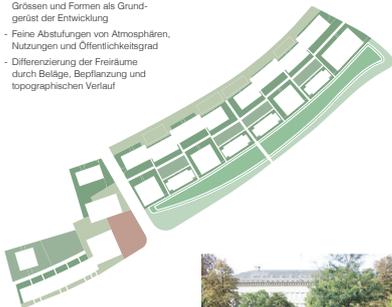


Übersicht der Schnitte

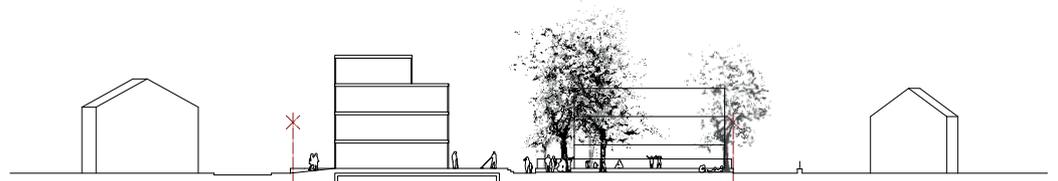
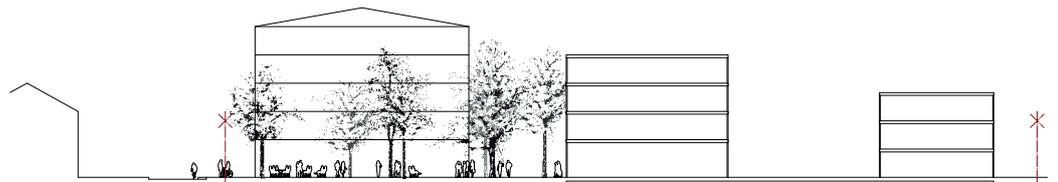
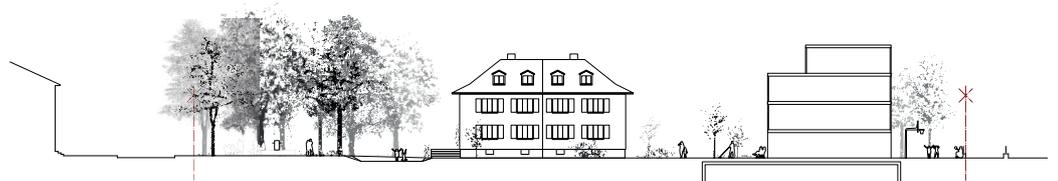


Freiraum

- Freiraum in unterschiedlichen Grössen und Formen als Grundgerüst der Entwicklung
- Feine Abstufungen von Atmosphären, Nutzungen und Öffentlichkeitsgrad
- Differenzierung der Freiräume durch Beläge, Bepflanzung und topographischen Verlauf



- Freiraumkonzept
- 1 Quartierplatz
 - 2 Quartierpark mit Spielwiese
 - 3 Wohn- und Spielstrasse
 - 4 Gemeinschaftliche Gartenbereiche
 - 5 Private Gartenbereiche



Projekteingabe Team 3: yellow z

yellow z Urbanism Architecture, Zürich (Federführung)
manoa Landschaftsarchitekten, Meilen
raumdaten GmbH, Zürich
rundum mobil GmbH, Thun

QUARTIERSTRUKTUR

Das Planungsgebiet der Freistatt ist eingebettet in ein grösseres Wohnquartier mit sehr unterschiedlichen Wohntypologien sowie den dazugehörigen Freiraumtypen. Die verschiedenen Siedlungsfelder (EFH-Siedlungen, Zeilen- und Punkthäuser mit Geschosswohnungen, halbprivate Aussenräume etc.) sind relativ lose, patchworkartig aneinandergelagert. Der Zusammenhalt ist durch das öffentliche Strassennetz gegeben.

Einzig öffentlich-räumliche Bezugspunkte sind die Schulanlagen, der Friedhof und vereinzelte kommerzielle Einrichtungen. Es sind, neben den Strassenräumen, kaum geeignete Freiräume für Aneignung und Begegnung vorzufinden, die einladen würden zum verweilen, plaudern oder spielen. Das Quartiereben spielt sich mehrheitlich auf Privatgrund ab.



1885 1925 1975 2015



1975 1995 2015



Neuf Freistatt Quartier

SITUATIVE, MASSGESCHNEIDERTE SIEDLUNGSFORMEN FÜR UNTERSCHIEDLICHE ANSPRÜCHE / LEBENSPHASEN

Der Planungsperimeter liegt sowohl im Verhältnis zum Siedlungsgebiet „Thun West“ wie auch in Bezug zu seiner Lage im Strassennetz an einem strategisch interessanten und zentralen Ort. Das Gebiet eignet sich hervorragend für die Schaffung einer lokalen Zentrität mit einem Angebot an öffentlichen Nutzungen und entsprechenden hochwertigen öffentlichen Freiräumen. Der Längsachse als ins Stadtzentrum führende „Lebensader“ kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie soll als innerstädtische Achse aufgewertet werden zwischen Stadt- und Quartierszentrum „Thun-West“ vermitteln.

Drei Kernaussagen aus dem Programm haben uns in der Entwicklung des Projektes geleitet: Durchmischung, Zentralität, Gemeinschaft.

Mit der Entwicklung wird ein Abschnitt der Freistatt einer Siedlungsform zugeführt in der Dichte, Nähe und Vielfalt zusammen kommen. Dichte der Bebauung und im Verhältnis zwischen öffentlichem und privatem Raum, Nähe unterschiedlicher Nutzungen und Menschen, Vielfalt der Lebensmodelle und Lebensräume.

Das Projekt schlägt eine progressive Verdichtung mit unterschiedlichen Wohnbautypologien und einzelnen, urbanen Akzenten vor. Anders als im umliegenden Kontext wird keine monotypologische städtebauliche Entwicklung gesucht sondern bewusst eine Mischung verschiedener Wohn- und Freiraumformen, welche massgeschneidert den vielfältigen Anforderungen aus dem Programm gerecht zu werden vermögen.



1

Schwarzplan M 1_3000



Testplanung Arealentwicklung Freistatt, Thun

ETAPPE 1

Initialzündung: erster Baustein schafft neue Qualitäten und Bezugsräume

Wohnen (BGF)
 Arbeiten (BGF)
 BGF Gesamt Etappe 1
 185 Einwohner
 76 Wohnungen

ETAPPE 2

Dringlichkeit: obsoleter Bausubstanz kann zeitnah ersetzt werden

Wohnen (BGF)
 BGF Gesamt Etappe 2
 100 Einwohner
 45 Wohnungen

ETAPPE 3

Quartiersbezug: Genossenschaftler mit Verankerung vor Ort können im Quartier bleiben

Wohnen (BGF)
 BGF Gesamt Etappe 3
 185 Einwohner
 65 Wohnungen

ETAPPE 4

Die Siedlung wird vervollständigt, die Freiräume und ergänzende Nutzungen werden den Anwohnern übergeben, das gemeinschaftliche Leben kann sich entfalten.

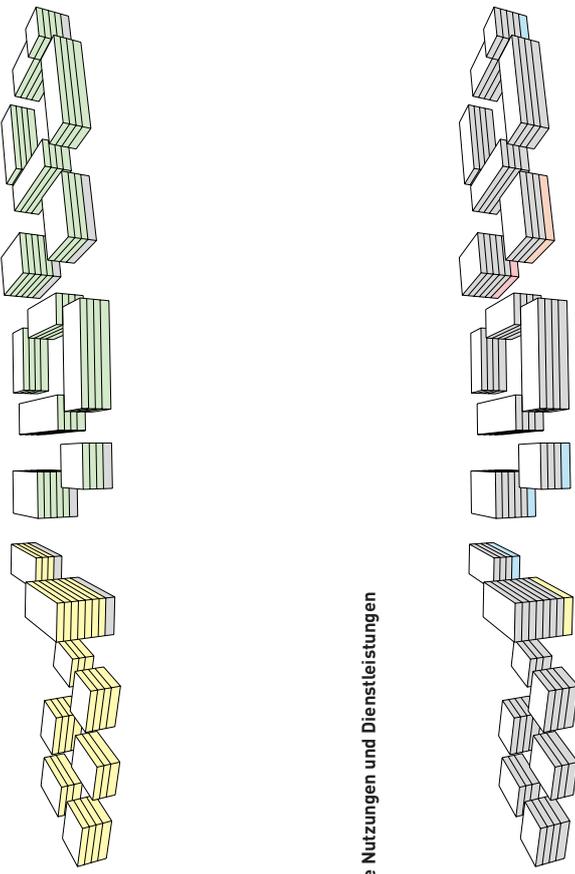
Wohnen (BGF)
 Arbeiten (BGF)
 BGF Gesamt Etappe 4
 260 Einwohner
 92 Wohnungen



SOZIALRAUM UND NUTZUNGSPROFIL

Wohnungsangebote

NEU FREISTATT
 Wohnen (BGF) 34'300 m²
 Arbeiten (BGF) 3'040 m²
 BGF Gesamt 37'360 m²
 AZ 1,4
 730 Einwohner
 278 Wohnungen



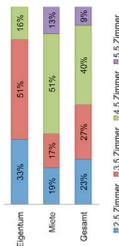
Wohnungsmix

Wohnungsmix an spätere Bedürfnisse anpassbar

- Eigentum 28%
- P Personen / Paare mit abgeschlossener Familienphase (empty-nester)
- Miete 72%
- Familienwohnungen, Kleinwohnungen, mehrheitlich Alterswohnungen, preiswerter Wohnraum
- BGF Gesamt (Eigentum+Miete) 34'300 m²

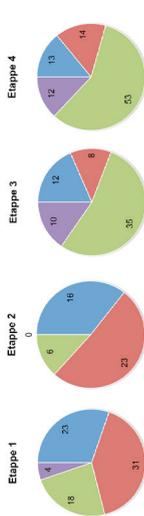
	2,5 Zimmer	3,5 Zimmer	4,5 Zimmer	5,5 Zimmer	Gesamt
Etappe 1	23	31	18	4	76
Etappe 2	12	28	35	10	85
Etappe 3	13	14	53	12	92
Etappe 4	64	76	112	26	278
Gesamt					531

mögliche Variante Wohnungsmix



Wohnraum für ca. 730 Personen

- Begegnungszentrum / Quartierzentrum 480 m²
- Kindergarten 600 m²
- Kleinflächige Dienstenutzungen 1530 m²
- Poststelle 450 m²



■ 2,5 Zimmer
 ■ 3,5 Zimmer
 ■ 4,5 Zimmer
 ■ 5,5 Zimmer

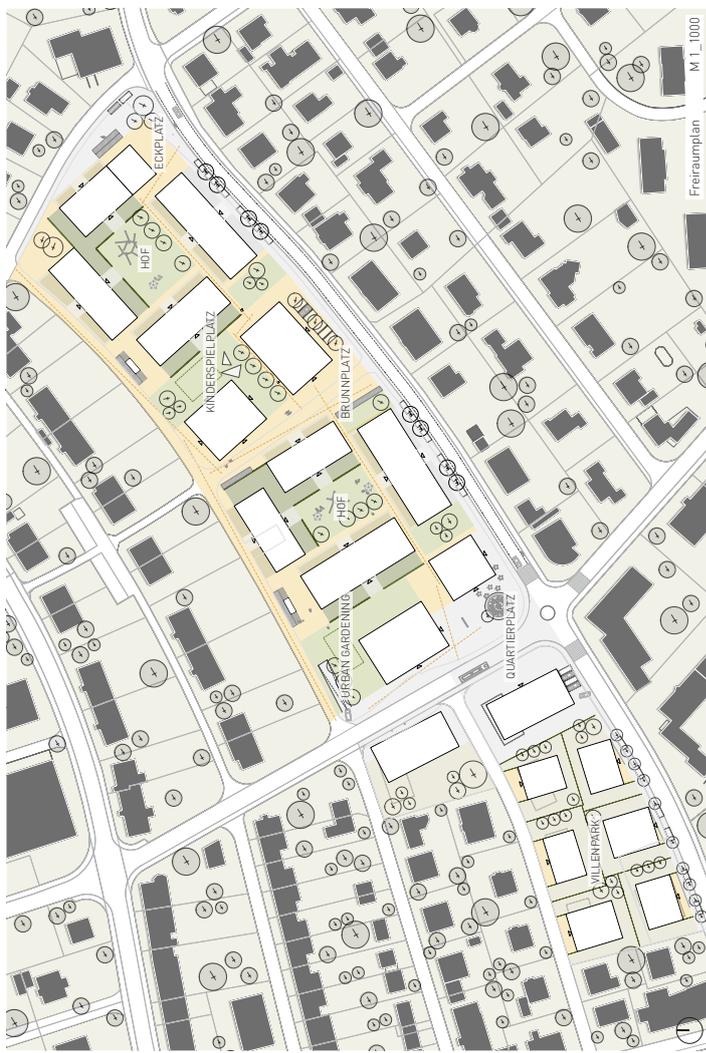
Öffentliche Nutzungen und Dienstleistungen



DIFFERENZIERUNG DES WOHNUMFELDS

Das Konzept sieht eine freiraumtypologische Verzahnung der unterschiedlichen Außenräume durch eine hierarchische Wegführung vor. So erfasst eine klare Durchwegung die öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereiche miteinander verbindend. Die einzelnen, klar definierten Bereiche bieten eine gewisse Nutzungsflexibilität und können somit auch von unterschiedlichen Altersgruppen genutzt werden. Geschrittene Hecken, Mauern und Blütensträucher gliedern den gemeinschaftlichen Ausseeraum und schaffen private Gartenbereiche ohne starke Abtrennung vom Kollektiv.

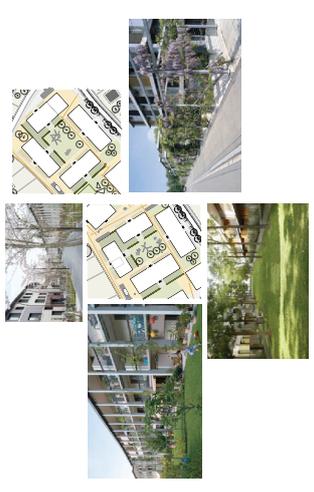
Der Quartierplatz im Kreuzungsbereich sowie der Brunnenplatz im Siedlungszentrum wirken adressierend und schaffen Begegnungsräume zwischen den verschiedenen Gebäudetypen und ihren Bewohnern. Die beiden Plätze, die Wissen, die zum Herumtollen und Spielen einladen, sowie die Gemeinschaftsgärten fördern den sozialen Austausch und die Identität des Quartiers. Um den Bewohnern eine möglichst flexible Nutzung der Außenräume zu bieten, ist neben Sitzkanten eine freie Besatzung vorgesehen.



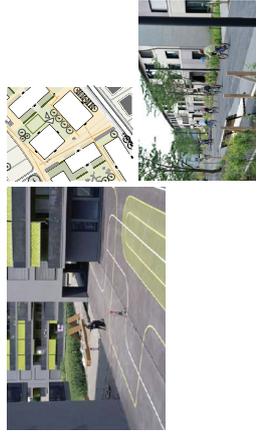
REFERENZEN Quartierplatz



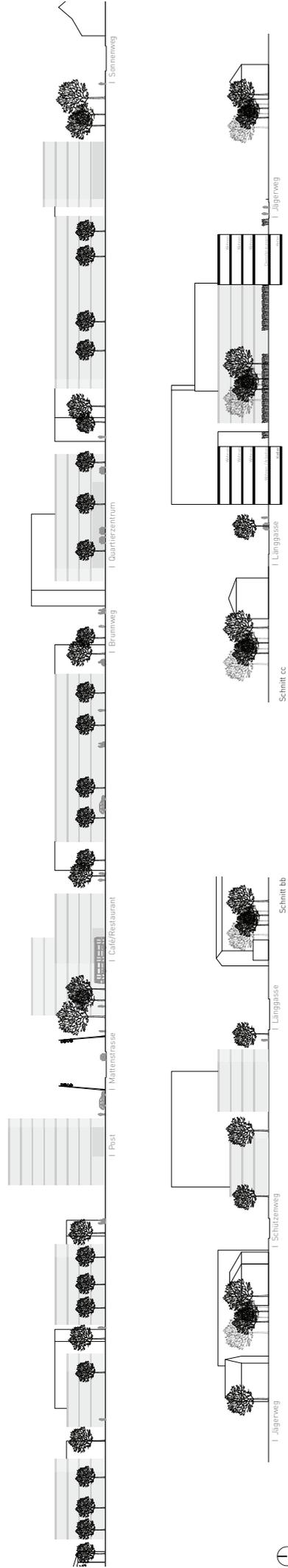
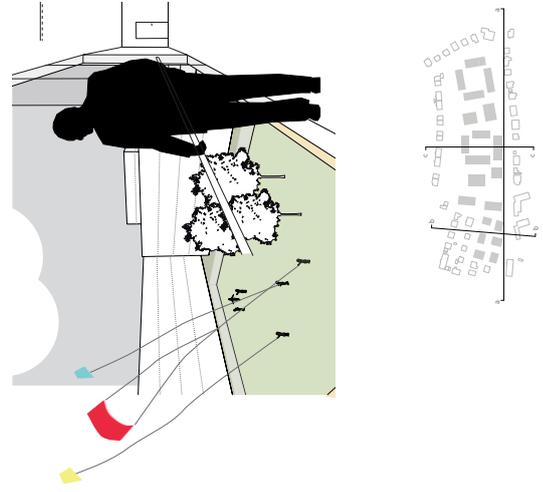
Adresse / Höfe



Brunnenplatz



Villenpark



Schnitt M_1,500

Schnitt cc

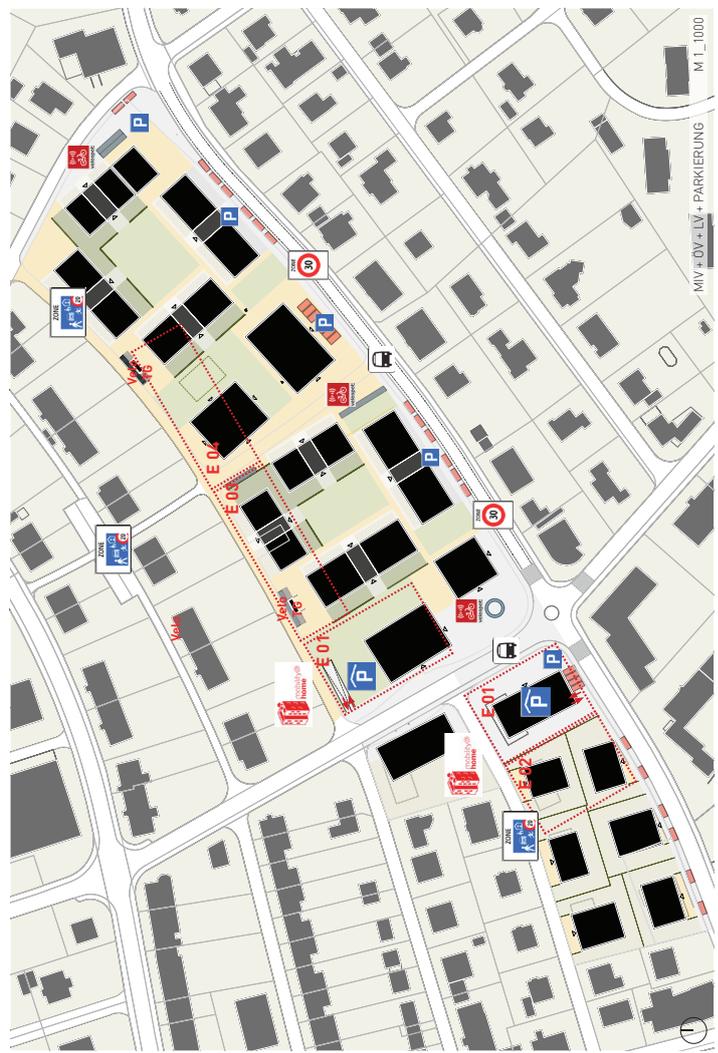
Schnitt bb

Testplanung Arealentwicklung Freistatt, Thun

VERKEHRSKONZEPT

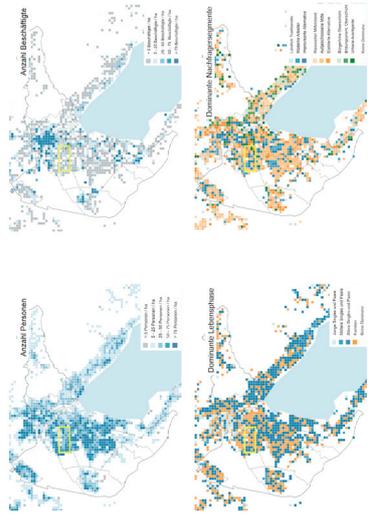
Um das angestrebte Ziel, die Entlastung der Innenstadt vom motorisierten Verkehr zu erreichen, können folgende Entwicklungen als Chancen genutzt werden:
 Chance ÖV: Die angestrebte Verdichtung wird wahrscheinlich zu neuen Linien (Tangentialbus) und neuen Linienführungen führen (z. B. Buslinie 21).
 Chance LV: Das geplante städtische Rückgrat für den Langsamverkehr (Velobahnen, Vorzugsstrecken für LV) muss im weiteren Stadtgebiet ergänzt werden. Zum Beispiel auf der Achse Länggasse – Allmendengallée als Verbindung zwischen Bahnhof und Westquartier nach Allmendengängen.

Lebensqualität steigern. Die erlauben und effektiv gefahrenen Geschwindigkeiten in den Wohnzonen müssen den neuen Situationen angepasst werden. Tempo 30 Zonen erweitern und vermehrt Begegnungszonen einrichten.



SOZIALRAUM UND NUTZUNGSPROFIL

Durchmischung - aktuell



Soziale Durchmischung

Zielgruppe: Alte Lebensphasen, geringe bis höhere Einkommen

