

## Planungsamt

Christoph Kupper, Projektleiter Stadtplanung  
Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 83 75  
christoph.kupper@thun.ch, www.thun.ch

Thun, 6. Juni 2018

17398 / 9370210

## Erkenntnisse aus dem Studienauftrag Schadaugärtnerei und weiteres Vorgehen

### Ausgangslage

Basierend auf den im Studienauftrag gewonnenen Erkenntnissen und Empfehlungen wird das weitere Vorgehen zur Weiterentwicklung des Areals Schadaugärtnerei formuliert. Dieses stützt sich weitgehend auf die Empfehlungen des Schlussberichts „Studienauftrag Arealentwicklung Schadaugärtnerei“ vom 12. Dezember 2017 und konkretisiert diese; in gewissen Punkten weicht das vorgeschlagene weitere Vorgehen von den Empfehlungen geringfügig ab. Diese Abweichungen betreffen primär die zeitlichen Aspekte des weiteren Vorgehens.

### Zonierung

Das Areal wird in vier Zonen eingeteilt. Sie unterscheiden sich im Grad der Bebauung, dem Bestand historischer Strukturen, der Nutzung, Zugänglichkeit sowie der Entwicklungsideen.



#### A Ankunft/Parkierung

Hauptzugang zum Areal, Parkierung und Wohnen

#### B Kutscherhof

Sanierung, Etablierung öffentlicher Nutzungen, Gastronutzung

#### C Freiflächen/Orangerie

Freiraum- und Gartennutzung, Anlässe, Experimentierfläche, Gastro

#### D Obstgarten/Reserve

Entwicklungspotential, Wohnen

### Historische Bauten



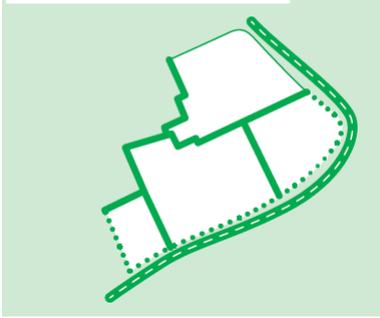
Die historischen Strukturen (Gebäude, Mauern, Einfriedung, Wege) sind ortsprägend und werden erhalten.

Ergänzende Wegbeziehungen und neue Öffnungen (z.B. in Mauern) sind möglich.

Das Potential der bestehenden Bausubstanz soll hinsichtlich Ausstrahlung auf den Ort saniert und genutzt werden.

## Durchwegung / Zugänglichkeit

... ORT MIT STARKEN  
BARRIEREN UND GRENZEN



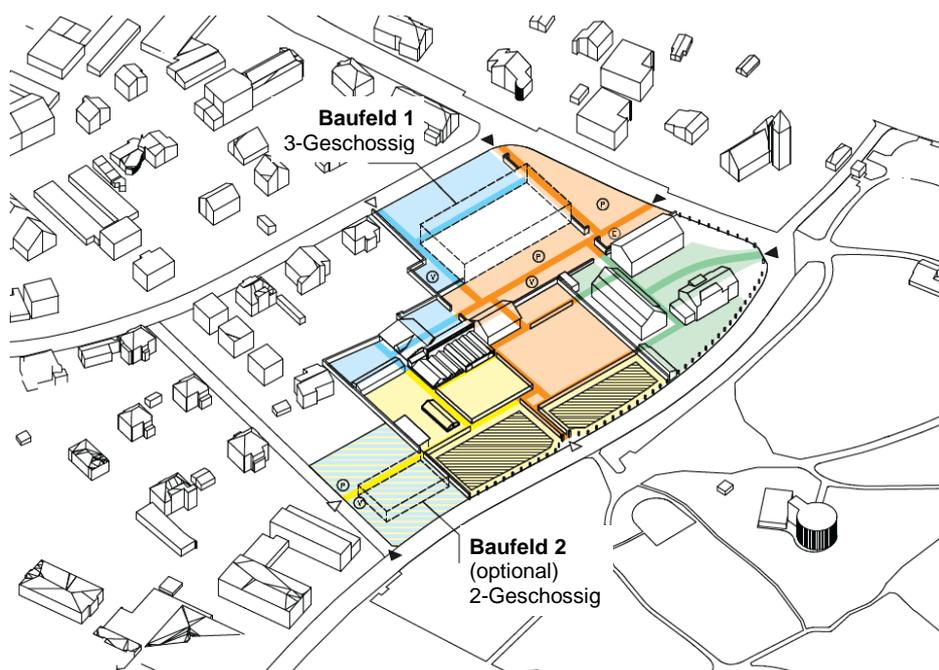
Das Areal wird weitgehend öffentlich zugänglich sein. Dafür soll das bestehende Wegnetz geöffnet und ergänzt werden.

Die bestehenden Grenzen und Mauern sollen dabei respektiert und als Teil des Ortes verstanden werden. Wo nötig werden diese Grenzen aber aufgebrochen und Durchgänge geschaffen.

## Bebauung / Wohnen

Gezielte Eingriffe oder Erweiterungen in den Bestand sind vorgesehen, ebenso wie Neubauten auf dem Areal. Ergänzende Bauten sollen – sofern nötig – der Nutzung der bestehenden Strukturen dienen. So beispielsweise einer Gastronutzung im Bereich der Kutscherei, wo allenfalls bauliche Anpassungen erforderlich sind.

Neubauten für Wohnnutzung werden möglich sein. Ein Baufeld (Baufeld 1) ist im Bereich des heutigen Parkplatzes vorgesehen. Ein weiteres Baufeld (Baufeld 2) im Bereich des heutigen Obstgartens. Auf dem Baufeld 1 ist ein dreigeschossiges Bauvolumen möglich. Auf dem Baufeld 2 sind zwei Geschosse denkbar. Zu beachten gilt, dass die Wohnnutzungen in einem engen Bezug zu den übrigen Nutzungen des Areals stehen sollen bzw. mit diesen zumindest nicht im Widerspruch stehen dürfen. Die Erdgeschossflächen sollen mindestens zur Gärtnerei hin von öffentlichen Aussenräumen umgeben sein. Wohnen bis ins Erdgeschoss ist denkbar, dieses wird dabei aber einen „öffentlichen“ Charakter – also keine privatisierten Aussenräume und Sichtbeschränkungen - haben. Auf der Zeitachse ist das Baufeld 2 vorerst als Reservefläche zu betrachten und soll zu einem späteren Zeitpunkt geplant werden. In der Zwischenzeit sind dort verschiedene (Test)-Nutzungen denkbar.



<b>Zugänge</b>	
	Zufahrt
<b>Öffentlichkeiten</b>	
	Zugang ganz öffentlich
	Zugang öffentlich aber abtrennbar (von ganz öffentlich)
	Zugang teilweise öffentlich (zu bestimmten anlässen)
	Zugang nur für Anwohner bzw. Nutzer bestimmter Nutzungen
<b>Bebauungspotenzial</b>	
	Baufelder und Volumina
	temporäre Bebauung zulässig
<b>Stellplätze</b>	
Standortmöglichkeiten	
	MIV
	Velo
	Vorfahrt

## Parkierung

Die Frage der Erschliessung und Parkierung des Areals richtet sich nach den künftigen Nutzungen. Die Anzahl der oberirdischen Parkplätze wird künftig gegenüber der heutigen Situation reduziert; so lange die heutige Parkierfläche baulich nicht anderweitig genutzt wird (Baufeld 1), wird der Parkplatz in der heutigen Form bestehen bleiben.

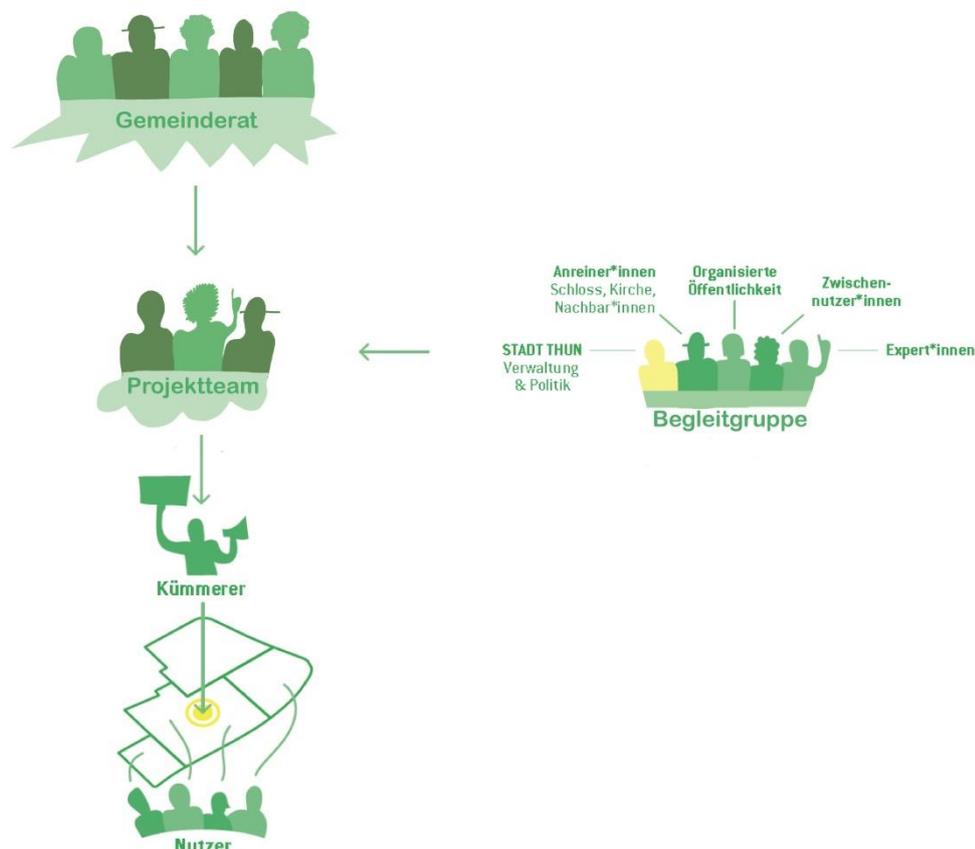
## Vielfalt erhalten bzw. schaffen

Vielmehr als eine bauliche Verdichtung steht eine Erhöhung der Nutzungsintensität im Vordergrund. Auf dem Areal werden sich verschiedene Nutzungen ergänzen beziehungsweise in einer Koexistenz vorkommen. So wird die Gartennutzung einen wichtigen Stellenwert haben, daneben sind Flächen für Anlässe, die temporär bespielt werden können, Räumlichkeiten für Ateliers oder Werkstätten sowie Gastronomienutzungen anzustreben. Dauerhafte oder befristete Wohnangebote – zum Beispiel als B'n'B oder einfache Herberge – müssen mit dem öffentlichen Charakter des Areal kompatibel sein.

## Prozesshafte Weiterentwicklung

Das Ergebnis des Studienauftrags legt kein fertiges Projekt vor, welches direkt baulich umgesetzt werden kann. Vielmehr wird aufgezeigt, dass eine prozesshafte Weiterentwicklung des Areals im Zentrum stehen wird. Zwar können zu einzelnen Arealteilen – so etwa zu den beiden Baufeldern oder der Umnutzung der Kutscherei – konkrete bauliche Aussagen gemacht werden, für grosse Teile des Areals wird sich eine definitive Nutzung erst etablieren müssen.

Damit der Prozess zielgerichtet abläuft, soll ein „Kümmerer“ mit der Verwaltung und Entwicklung beauftragt werden. Der Kümmerer untersteht dabei direkt der Stadt Thun – also dem Gemeinderat. Das Pflichtenheft dieser Aufgabe sowie die Regeln zur Weiterentwicklung des Areals werden von einer Organisationsstruktur innerhalb der Stadtverwaltung in Gemeinderatskompetenz festgelegt. Zur Unterstützung dieser Organisationsstruktur soll eine Begleitgruppe, bestehend aus verschiedenen Anspruchsgruppen (Anrainer\*innen, organisierte Öffentlichkeit, Zwischennutzer\*innen und Expert\*innen) geschaffen werden.



## **Finanzielle Aspekte**

Heute ist das Areal dem Finanzvermögen zugewiesen. Künftig dürfte das Areal bezüglich der Zuweisung differenziert werden müssen: Für die Baufelder 1 und 2 ist die Abgabe im Baurecht denkbar, ein Verbleib im Finanzvermögen ist hier also möglich. Für die übrigen Bereiche kann grundsätzlich von Kostenneutralität bezüglich Betrieb und Unterhalt ausgegangen werden. Allfällige Investitionen in Infrastruktur können hingegen kaum über die Einnahmen für Vermietung o.ä. gedeckt werden. Auch eine Amortisation der für den Erwerb der Fläche eingesetzten Mittel ist nicht zu erwarten.

## **Nächste Schritte**

Ziel ist es, erste Resultate bereits ab Sommer 2019 im Areal sichtbar zu machen. So wird eine einfache Gastronutzung in der Kutscherei angestrebt, das Areal für die breite Öffentlichkeit geöffnet und die Ankunftssituation mittels klarer Signalisation geklärt. Zudem laufen verschiedene Prüfaufträge, wie etwa die Schaffung einer sicheren Verbindung zwischen dem Schadaupark und der Schadaugärtnerei, die Vorarbeiten zur Beplanung des Baufelds 1 sowie die Klärung planungs- und baurechtlicher Fragen. Parallel dazu klärt die Stadt zudem das weitere Vorgehen bezüglich der auslaufenden Nutzungsverträge mit den Zwischennutzenden.

Mittelfristig gilt es, die beiden Baufelder 1 und 2 in qualitätssichernden Verfahren (Architekturwettbewerbe) zu entwickeln. Eine Abgabe dieser beiden Baufelder im Baurecht an Dritte ist denkbar.