

So könnte die Freistatt künftig aussehen

Drei interdisziplinäre Teams haben sich im letzten Jahr mit der Zukunft des Freistatt-Areals auseinandergesetzt. Auch Interessegruppen konnten sich in den Prozess einbringen. Nun liegen Entwürfe vor, wie die Genossenschaftssiedlung im Westquartier erneuert werden kann.

«Das Quartier Freistatt wird städtebaulich aufgewertet», betont Gemeinderätin Marianne Dumermuth, Vorsteherin der Direktion Stadtentwicklung. Der Zwischenschritt mit einer Testplanung habe sich gelohnt: «Thun erhält an einem guten Standort ohne zusätzlichen Landbedarf mehr neuzeitliche Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Generationen», so Dumermuth weiter. Drei Planungsteams entwarfen im Rahmen dieser Testplanung Szenarien zur künftigen Nutzung und Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Siedlung im Westen Thuns. Auch Interessevertreterinnen und -vertreter konnten sich in den Prozess einbringen. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht zusammengefasst. Dieser dient der Stadt als Grundlage für die Ausarbeitung der Zonenplanänderung.

Die Vorgeschichte

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 24 000 Quadratmetern: 14 Gebäude mit 72 Wohnungen im Baurecht auf Stadtland gehören der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft (GBWG) Freistatt, weitere 30 Wohnungen in 5 Gebäuden auf zwei angrenzenden Parzellen der Stadt Thun. Auch das Grundstück der Schweizerischen Post mit dem Postgebäude Länggasse wurde in die Planung einbezogen. Die GBWG wandte sich wegen des Erneuerungsbedarfs und finanzieller Schwierigkeiten 2009 an die Stadt. Gemeinsam entwickelte man den Planungsprozess. 2013 stimmte die GBWG der vorzeitigen Kündigung des bis 2043 laufenden Baurechtsvertrages mit der Stadt zu. Studien zeigten, dass die Renovation der Gebäude gegenüber einem Neubauprojekt unverhältnismässig teuer wäre. Die in der Mitwirkung 2014 vorgestellte Zone mit Planungspflicht sah eine Wohnüberbauung mit maximal drei Geschossen vor. Das Verfahren wurde aufgrund der vielschichtigen, teilweise widersprüchlichen Eingaben und angesichts der Bedeutung dieser Siedlung sistiert.



Luftbild Siedlung Freistatt: Innerhalb der gelben Linie befindet sich der Perimeter der Testplanung. Gelb: GBWG-Siedlungsteil Bauperiode 40er-Jahre. Violett: städtische Siedlung Jägerweg.

Erkenntnisse aus der Testplanung

Aus den Entwürfen der drei Teams werden die folgenden wichtigsten Erkenntnisse abgeleitet:

Grundsätzliches zur Entwicklung

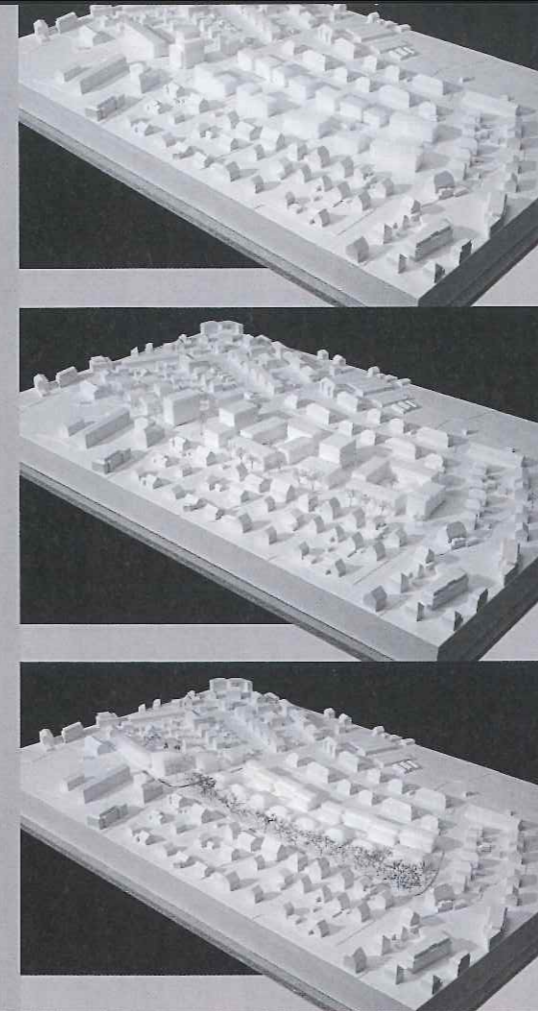
Im Teilgebiet Ost soll die Bebauung längs zur Länggasse ausgerichtet werden. Die Weiterentwicklung und Neuinterpretation bisheriger Strukturen und ortstypischer Eigenschaften werden als erfolgversprechend beurteilt. Die Ensemblewirkung ist auch künftig zu berücksichtigen. Im Teilgebiet West sind verschiedene Baumuster denkbar.

Bebauungsdichte und Gebäudehöhe

Eine Bebauungsdichte von in der Regel drei bis vier Geschossen im Teilgebiet Ost und bis zu fünf Geschossen im Teilgebiet West werden als ortsbildverträglich beurteilt. Ein höherer Bau im Sinne eines städtebaulichen Akzentes ist im Kreuzungsbereich Länggasse/Mattenstrasse denkbar.

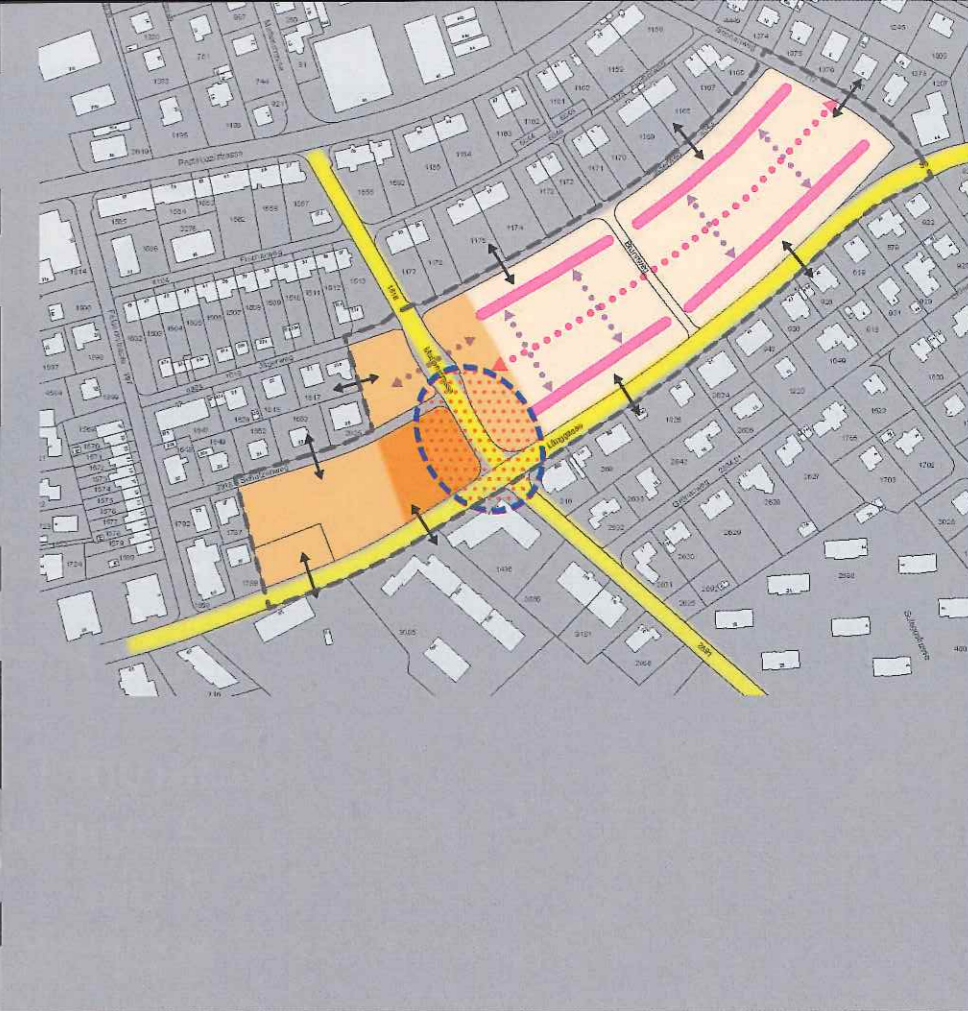
Verschiedene Nutzungen

Der Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse eignet sich zur Anordnung eines neuen Quartierzentrums, das mit einem attraktiven öffentlichen Platz und umgebenden publikumsorientierten Nut-



Links Modelle der drei Teams der Testplanung.

Rechts Grafische Darstellung der Freistatt (Katasterplan).



zungen ausgestattet werden soll. Der Platz ist Ankunftsort (ÖV-Haltestellen) und gleichzeitig Begegnungsraum für die Quartierbevölkerung. Im Teilgebiet Ost sollen vorwiegend Wohnnutzungen angeordnet werden. Im Teilgebiet West ist eine Mischnutzung Wohnen/Arbeiten denkbar.

Aussenraum

Wenn dichter gebaut wird, sind gut gestaltete, abwechslungsreiche und angemessen dimensionierte Freiräume umso bedeutender und erhöhen die Lebensqualität. Das Areal braucht deshalb einen grossen, gut nutzbaren gemeinschaftlichen Grün- und Freiraum als Begegnungsort. Auch der Quartierplatz und weitere Teilräume schaffen sozialräumliche Interaktionen und Identität.

Durchmischung

Das Areal Freistatt eignet sich für die Realisierung einer durchmischten Siedlung mit verschiedenen Nutzersegmenten. Es ist sogar erstrebenswert, dass eine vielfältige Mischung durch Massnahmen wie Wohnungsmix, Wohnungsstandard und Belegungsvorschriften im genossenschaftlichen Bereich erreicht werden kann.

Erschliessung, Verkehr/Mobilität

Hinsichtlich Erschliessungs-, Verkehrs- und Mobilitätsfragen werden folgende Schlüsse gezogen und Empfehlungen gemacht:

- Das Areal soll mit Autos ab der Mattenstrasse und Länggasse erschlossen werden.
- Der Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse ist so auszugestalten, dass angepasste Geschwindigkeiten gefahren werden und eine starke Platzwirkung entsteht.
- In der weiteren Projektentwicklung sind die nötigen Entscheidungen hinsichtlich einer nachhaltigen Mobilität zeit- und stufengerecht vorzunehmen.

Baubeginn frühestens ab 2020 möglich

Das Ergebnis der Testplanung wird nun in gewissen Punkten mit den Erkenntnissen aus der laufenden Ortsplanungsrevision abgestimmt. Danach kann die Zonenplanänderung wieder aufgenommen und voraussichtlich bis Ende 2018 genehmigt werden. Anschliessend soll ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden, dessen Ergebnis nicht vor Ende 2019 vorliegt. Erst dann könnten etappenweise die konkreten Bauprojekte ausgearbeitet werden; ein Baubeginn wäre frühestens ab 2020 möglich.

Der Bericht kann im Internet unter www.thun.ch/freistatt eingesehen und heruntergeladen werden.

Text Thomas Judt, Simone Tanner

Bilder zvg