Wie der Stapi die Stadt plant

Thun In den nächsten Jahren wird sich das Bild der Stadt durch die Ortsplanungsrevision verändern. Wir haben Stadtpräsident Raphael Lanz zu seinen Ideen als oberster Stadtplaner befragt – und ihn mit drei konkreten Visionen aus verschiedenen Stadtteilen konfrontiert.

Michael Gurtner, Roger Probst und **Gabriel Berger**

In den letzten Jahren haben Städte wie Langenthal, Aarau, Sitten oder Köniz den Wakkerpreis für vorbildliche Leistungen in der Siedlungsentwicklung erhalten. Warum fehlt Thun in der Siegerliste?
Ich könnte mir vorstellen, dass Thun, wenn wir umsetzen, was wir jetzt an strategischen Grundlagen aufgegleist haben, in die Kränze kommen wird. Das Wesen der Stadtentwicklung ist aber nun mal so, dass es eine gewisse Zeit dauert, bis man die Auswirkungen sieht. Ich bin aber überzeugt davon, dass wir bei der Entwicklung mehrerer Areale exemplarisch unterwegs sind.

Woran denken Sie denn, wenn Sie auf ein Leuchtturmprojekt mit überregionaler Ausstrahlung angesprochen werden?
Die Stadt Thun ist bei der Planung verschiedener Gebiete schon recht weit. In den Sinn kommen mir das Areal Freistatt, das Siegenthalergut oder das Gebiet Bostuden. Zu sogenannten Leuchtturmprojekten ist zu sagen: Das klingt immer sehr gut, aber bis so etwas realisiert ist, braucht es Geduld. Ich kann aber gerne ein Beispiel nennen: Für mich hat das Parking Schlossberg Leuchtturmcharakter. Wir haben es damit geschafft, alle Parkplätze in der Innenstadt in den Berg zu «versorgen». Grosse Würfe sind nicht von heute auf morgen umsetzbar. Und manchmal ist die Zeit einfach auch nicht reif. Es braucht Fenster, die sich zur richtigen Zeit öffnen.

Diesem Fenster kann man ein Stück weit nachhelfen. Das führt uns zur Frage: Muss ein Stadtplanungsvorsteher ein Visionär sein?
(überlegt lange) Ich sage nicht einfach ja oder nein, weil es eine zweischneidige Frage ist. Es ist wichtig, auf lange Frist Visionen zu haben. Es besteht aber die Gefahr, dass diese Visionen für eine Umsetzung zu wenig realistisch sind. Wenn man zu visionär ist, überfordert man unter Umständen die Leute und findet die Mehrheiten, die es in der Politik braucht, nicht. Man sollte eine langfristige Idee haben, es braucht Leute mit Visionen, um etwas anzustossen. Aber mir ist wichtig, dass man Projekte auch umsetzen kann. Dafür muss man akzeptieren, dass es politische Mehrheiten braucht und dass es einen gut ausgebauten Rechtsstaat mit Einsprache- und Beschwerdemöglichkeiten gibt.

«Wir sind bei der Planung verschiedener Gebiete schon recht weit.»

Raphael Lanz
Thuner Stadtpräsident

Sie sind seit Anfang Jahr oberster Thuner Stadtplaner. Welche erste Bilanz ziehen Sie?
Erstens: Wir haben sehr gute Grundlagen, etwa mit dem Stadtentwicklungskonzept. Zweitens: Es sind zahlreiche Arealentwicklungen im Gang, die viel Potenzial haben. Da wird es wichtig sein, die Leute nicht zu überfordern. Denn es gibt auch jene Personen, die eine gewisse Skepsis der Veränderung gegenüber haben. Die grosse Herausforderung ist auch eine kommunikative.

Inwiefern?
Wir müssen den Leuten erklären, dass die ganze Innenentwicklung der Stadt langfristig Sinn macht. Dass es wichtig ist, dass wir den Boden haushälterisch nutzen und mit den Ressourcen sorgfältig umgehen. Wir haben bei diversen Arealen die grosse Chance, dass wir jetzt bestimmen können, mit welchem Knopf und welchem Knopfloch wir anfangen. Wenn der Start gelingt, wird das Hemd am Ende auch richtig zugeknöpft sein.

Sie haben die Verdichtung nach innen oder den haushälterischen Umgang mit dem Boden erwähnt. Welche weiteren Ziele verfolgt die Stadtentwicklung?
Wir haben kürzlich die Legislaturziele kommuniziert, wo verschiedene Schwerpunkte – auch für meine Direktion – enthalten sind. Ein Beispiel: Wir wollen mit der Ortsplanungsrevision gewisse Dinge vereinfachen. Ein Vorschlag ist, die Ausnützungsziffer aufzuheben. Für die Grundeigentümer böte dies Chancen. Sobald einmal klar sein wird, wie die neue baurechtliche Grundordnung aussieht, rechne ich mit einem Entwicklungsschub. Der haushälterische Umgang mit dem Boden nimmt zudem Anliegen der Klimabewegung auf.

In welchen Stadtgebieten gehts los mit den geplanten Veränderungen? Was hat Priorität?
Zu den Arealen, die aus unserer Sicht grosses Potenzial aufweisen, gehört etwa die Freistatt. Dort sind wir nach der öffentlichen Auflage schon relativ weit, und das wird bald sehr konkret. Ein weiteres wichtiges Gebiet ist das Siegenthalergut, das als kantonaler Schwerpunkt Wohnen eingestuft ist. Es ist deshalb besonders wichtig, weil wir an und für sich gar keine Gebiete mehr neu einzonen können, solange wir nicht eine bestimmte Bebauungsdichte und den Bedarf nachweisen. Dies ist eine Auflage des Kantons. Weiter zu erwähnen sind die Bostudenzelg und die Hoffmatte. Und: Priorität haben auch die Wohnbaugenossenschaften. Sie machen heute circa zehn Prozent des Thuner Wohnungsbestandes aus.

Sprechen wir noch über drei Einfallsachsen in die Stadt.

Die Stadt Thun aus der Vogelperspektive. Wo steuert sie in den nächsten Jahren hin? Foto: Christoph Gerber

Zuerst jene vom rechten Seeufer her. Da hört man oft: Die Verkehrsmassnahmen in der Innenstadt seien nur Kosmetik – richtig helfen würden sowieso nur Grossprojekte. Stichwort Hübelitunnel, Stichwort Aarequerung Süd.
Die ganze Verkehrssituation ist ja nicht ein Produkt der letzten zwei, drei Jahre. Es war klar, dass wir nach dem Bau des Bypasses Thun-Nord mit den Begleitprojekten wie dem Einbahnregime in der Innenstadt evaluieren, ob es die Aarequerung Süd braucht. Die Schwierigkeit ist: Wir hatten noch nie den Normalbetrieb. Diesen brauchen wir, damit wir wirklich sagen können, was die Massnahmen bringen. Der zweite Punkt: Hübelitunnel und Aarequerung Süd wären zwingend kantonale Projekte, bei denen es auch um Bundesgelder geht. Ich verwende gerne das Bild von den Knöpfen und dem Hemd. Wenn wir mit einem unausgereiften Vorschlag, der nicht mit seriösem Zahlenmaterial unterlegt ist, zu Kanton und Bund gehen – dann werden wir zu wenig Aussicht auf Erfolg haben. Wenn wir weitere Vorstösse unternehmen, möchte ich sicher sein, dass wir den ersten Knopf ins richtige Knopfloch stecken. Damit uns niemand sagen kann: Macht ihr erst einmal eure Hausaufgaben.

Was passiert mit der Gwattstrasse?
Wir möchten diesen Bereich in die Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision integrieren. Es ist ein Gebiet mit hohem Potenzial.

Also weniger Garagen, mehr Wohnen?
Es ist eine sehr gute Lage. Aber das heisst nicht, dass Gewerbe dort nicht möglich ist. Ich stelle einfach fest, dass sich das Garagengewerbe stark gewandelt hat. Das sind heute fast klinisch saubere, moderne Dienstleistungsbetriebe. Mit einer geschickten Entwicklung kann das gut nebeneinander Platz haben.

Der Bogen zur Weststrasse ist rasch geschlagen: Es war einst die Idee, dass die Garagen in dieses Gebiet ziehen. Was passiert dort?
Die Weststrasse Süd sollte in eine Arbeitszone umgezont werden. Dafür brauchen wir einen Ankernutzer. Wir müssen das Bedürfnis nachweisen, dass es die Einzonung braucht. Das wäre ein Standort, der für die STI infrage käme, die im Schwäbis ja in Platznot ist. So hätten wir den Nachweis einer sinnvollen Nutzung, die ergänzt werden könnte – mit Wohn-, aber auch mit Arbeitsnutzungen. Denn das Gebiet ist an der Autobahnausfahrt ideal gelegen.

Stadtentwicklung hat auch mit Entflechtung zu tun. Der Sportcluster in Thun-Süd wäre eine gute Möglichkeit, Sportstätten am Stadtrand zu konzentrieren. Nun wird die Kunsteisbahn Grabengut aber saniert. Ist dies nicht eine verpasste Chance?
Der Sportcluster ist ein Thema, mit dem sich der Gemeinderat intensiv befasst. Der Sportcluster ist eine längerfristige Vision. Er entsteht nicht von einem Tag auf den anderen. So steht der Bau einer neuen Halle zur Debatte. Das könnte ein weiteres Puzzleteil nach der Stockhorn-Arena und den beiden Fussballplätzen sein. Im Fall der Kunsteisbahn Grabengut wäre ein Neubau, vielleicht gar noch verknüpft mit der Realisierung eines Hallenbades, so komplex, dass die Umsetzung unwahrscheinlich wird. Es gibt zum aktuellen Zeitpunkt derart viele Abhängigkeiten, dass ein absehbarer Umsetzungszeitpunkt praktisch unmöglich ist. Ich bin deshalb zum Schluss gekommen, dass die Sanierung der Kunsteisbahn Grabengut die beste Variante ist. Ich würde aber nicht ausschliessen, dass eine neue Kunsteisbahn irgendwann doch mal in Thun-Süd gebaut wird.

Ein Filetstück direkt neben dem Bahnhof

Städtisch, sozial und wirtschaftlich: So soll laut dem Berner Architekten Andrea Roost eine Überbauung im Gebiet Rosenau-Scherzligen sein. Roost ist nicht irgendwer. Er hat in Thun die Überbauung im Gebiet Aarefeld und die KVA realisiert, in Bern stammt der Post-Parc beim Bahnhof aus seiner Feder. Und Roost ist vor allem auch ein Heimwehthuner. Er ist in der Stadt der Alpen aufgewachsen und hat sie immer im Herzen bewahrt. «Es ist ein schönes Fleckchen Erde.» Als die Stadt Thun vor knapp drei Jahren einen konkreten Vorschlag machte, wie sie das Gebiet Rosenau-Scherzligen entwickeln will, rief dies Roost auf den Plan. «Ich will verhindern, dass eine Fehlplanung gemacht wird», sagt er. Konkret plant die Stadt, die Seestrasse an die Schienen zu verlegen. Etwas, womit sich Roost durchaus einverstanden erklären kann. Auf dem Areal des heutigen Schotterumschlagplatzes soll dann eine Art Lagunenstadt entstehen, mit mehreren Villen in Ufernähe. An der Seestrasse ist ein langgezogenes Gebäude für Wohnungen geplant. Zwischen den Villen und dem Wohngebäude würde ein Kanal gebaut, geeignet für die Boote der gut betuchten Villenbesitzer.

«Es ist knifflig, aber das macht es auch spannend.»

Andrea Roost
Berner Architekt

Visitenkarte für die Stadt

«Das ist doch asozial», sagt Roost. Am Ende seien die Villen lediglich Zweitwohnungen, und die Stadt würde kaum von zusätzlichen Steuereinnahmen profitieren. Die Faust des Architekten gehört auf den Zeichentisch, nicht in den Sack, sagte sich Roost und entwickelte in Eigenregie eine Alternative. Er sieht auf dem Areal ein städtisches Quartier: drei u-förmige, sechsgeschossige Bauten, die sich gegen das Wasser öffnen und zusammen Platz für rund 300 Wohnungen bieten, dazu ein Bau wie eine Scheibe gegen den Bahnhof hin, der für eine Schule oder ein Hotel taugt. Ebenerdig denkt Roost an gemischte Nutzungen. Auf den Dächern der Wohnbauten sei Platz für Sonnenkollektoren. Denkbar ist zudem, den Kohlenweiher zu erweitern. «Das wäre eine Aufwertung», ist Roost überzeugt. Schliesslich soll der Kran, der heute zum Umladen des Schotters vom Schiff auf die Bahn dient, als Erinnerung an die Vergangenheit bestehen bleiben.

«Das ganze Gebiet darf nicht unterteilt werden», sagt Roost. Nur so schaffe man von der Schifflände bis zum Schadaupark eine zusammenhängende Zone mit viel Grünfläche, welche für alle Bürger zugänglich ist, nicht nur für eine kleine Elite. Die Arealentwicklung hängt von vielen Faktoren ab. Der wichtigste Punkt ist der Schotterumschlagplatz. Er muss gezügelt werden. Bestrebungen dazu sind im Gang. Vorgängig will die Stadt auch das Problem Bahnhofplatz, sprich Busterminal, lösen. Erschwerend kommen die komplexen Eigentumsverhältnisse hinzu. So sind neben der Stadt Thun die SBB, die BLS, die Post und auch die Frutiger AG via Balmholz AG involviert. «Es ist knifflig, aber das macht es auch spannend», sagt Roost. Das Wichtigste sei, dass die Stadt bei der Planung die Zügel fest in der Hand halte, damit das Filetstück dereinst eine Visitenkarte für Thun werde.

Grosse Abhängigkeiten

«Es gibt zwei ganz grosse Abhängigkeiten bei der Entwicklung dieses Gebiets», sagt der Thuner Stadtpräsident Raphael Lanz. Zum einen müssten die SBB ihren Platzbedarf für die Schienen definieren, zum anderen brauche es einen alternativen Standort für den Kiesverlad. Die Verantwortlichen unter der Leitung der Regionalkonferenz Oberland-Ost seien dran, Lösungen zu suchen, sagt Lanz. «Wir würden begrüssen, wenn bald eine Lösung auf dem Tisch liegt.» Aber manchmal brauche es eben Zeit. Das Areal – direkt am Bahnhof und mit Seesicht – habe riesiges Potenzial, beginnt der Stadtpräsident zu schwärmen. Aber es sei städtebaulich auch ein ganz sensibles Gebiet. «Es muss zu Thun passen, was dort gebaut wird.» Für Lanz ist es zum jetzigen Zeitpunkt noch zu früh, sich auf eine Variante einzuschiessen. «Es ist eine grosse Chance, wenn sich viele Köpfe Gedanken machen. Denn dann gibt es sicher etwas Tolles.» Etwas Konkretes lässt sich Lanz dann doch noch entlocken: «Eine neue Siedlung derart nahe beim Bahnhof muss autoarm geplant werden.» *(rop)*

«Es muss zu Thun passen, was dort gebaut wird.»

Raphael Lanz
Thuner Stadtpräsident

So sieht der Berner Architekt Andrea Roost das Gebiet Rosenau-Scherzligen: drei u-förmige Wohnbauten und ein rechteckiges Gebäude entlang des Schiffskanals Richtung Bahnhof. Denkbar ist, den Kohlenweiher im Bereich des vordersten Neubaus zu erweitern. Visualisierung: PD

Wohnen direkt über der Hofstettenstrasse

Die Lage wäre eigentlich perfekt – in unmittelbarer Nähe zum Thunersee und zur Innenstadt, mit prächtiger Sicht auf die Aare und die Stockhornkette. Die Sache hat nur einen Haken. Die Häuser an der Hofstettenstrasse im Bereich der Nummern 49 bis 67 stehen direkt an der sehr viel befahrenen, entsprechend lärmigen Durchgangsachse vom und zum rechten Thunerseeufer. Einige Gebäude sind seit Jahren leer, verfallen zusehends. Was tun? Dieter Noll hat eine Idee. «Gemischtes Wohnen und Gewerbe nach alter Bauordnung ist in diesem Bereich nicht mehr vernünftig vorstellbar. Vor allem wohnen will hier niemand», sagt der 78-jährige Thuner Architekt, der sich seit der Pensionierung auf eigene Faust intensiv mit stadtplanerischen Themen beschäftigt. Doch Noll ist überzeugt: «Die Verwandlung eines ziemlich wertlosen Baulandes in ein Wohngebiet der Sonderklasse ist möglich.» Und zwar, indem die Hofstettenstrasse auf einer Länge von rund 155 Metern überdeckt wird – und über der Strasse die Neubauten erstellt werden. Je nach Geschosszahl zwischen 25 und 35 Wohnungen seien so realisierbar, sagt Noll, der während 50 Jahren in Architekturbüros zwischen Bern, Interlaken und Grindelwald tätig war – sowie zuletzt während 28 Jahren bei der Frutiger AG als Planer und Projektentwickler. Im Erdgeschoss könnte eine Einstellhalle mit genügend Parkplätzen realisiert werden – mit Einbahnverkehr stadteinwärts. «Sinnvoll wäre es, bei der Kreuzung Hofstettenstrasse/Riedstrasse einen neuen Kreisel zu bauen, der zusätzlich das Verkehrsproblem an der Einmündung der Riedstrasse abschwächen könnte.» Für Noll ist klar: «Mit einer solchen Überbauung würde der südliche Stadteingang eine neue Qualität erhalten.» Hier liesse sich seiner Meinung nach gehobenes Wohnen, das genau in diesem Bereich auch Teil der Wohnstrategie 2030 der Stadt Thun ist, ideal realisieren: «Mit toller Aussicht und stadtnah.» Noll hat eine vorsichtige Kostenschätzung vorgenommen und kam für zwei Wohngeschosse plus Attika auf Investitionskosten von 25 bis 30 Millionen Franken. Für ihn ist klar, dass im gegen die Aare hin nicht geschlossenen Tunnel schallschluckende Wände und Decken installiert werden müssten. So würde die Lärmbelastung für Flanierende am Quai nicht grösser als heute.

So könnte die Überbauung aussehen: Fotomontage von Dieter Noll. Foto: PD

Stapi: «Würde mir gefallen»

Was sagt der Stadtpräsident zu Nolls Idee? Er kenne das Projekt und finde die Überlegungen sehr innovativ und bedenkenswert, antwortet Raphael Lanz. «Mir persönlich würde eine solche Überbauung gefallen.» Wohnen an dieser Lage wäre attraktiv, zudem würde das Projekt die strategische Zielsetzung «Stadt am Wasser» unterstreichen. Am liebsten würde er die Strasse gleich noch ein wenig absenken, sinniert der Stapi. Auch er ist der Meinung, dass das Gebiet grosses Potenzial hätte – er gibt aber auch zu bedenken: «Je grösser wir denken, desto mehr Abhängigkeiten gibt es.» Lanz spricht das Casino-Areal und den immer noch im Raum stehenden Hübeli-Tunnel an. Zudem gebe es verschiedene Eigentümer, die man überzeugen müsste. Der Stadtpräsident weist darauf hin, dass andere Arealentwicklungen derzeit Priorität haben. «Aber es geschieht in nächster Zeit sicher nichts, was ein solches Projekt verunmöglichen würde. Ich bin sehr offen, das Projekt weiterzuverfolgen.» *(mik)*

Raum für innovative Wohnformen im Siegenthalergut?

Das Siegenthalergut liegt nördlich des Migros-Zentrums Oberland zwischen Burger- und Hohmadstrasse und ist eine der letzten zusammenhängenden, grösseren Freiflächen von Thun. Die Stadt beabsichtigt seit Jahren, das 49 000 Quadratmeter grosse Areal für neuen Wohnraum zu nutzen. Es soll anlässlich der Ortsplanungsrevision eingezont werden; das Vorhaben wurde im Konsultationsbericht zur Wohnstrategie 2030 als «besonders bedeutend» bezeichnet.

Doch wozu würde sich das Gebiet eignen? «Wenn eine Wohnüberbauung, dann sollte im Siegenthalergut eine städtische Wohnsiedlung im 2000-Watt-Standard realisiert werden», sagt Matthias Kocher, Architekt und Vorstandsmitglied beim Architekturforum Thun. Das Areal sei «perfekt erschlossen», und dies nicht nur punkto ÖV. In der Nähe befinden sich Schulen, mehrere Einkaufsmöglichkeiten und der Autobahnanschluss Thun-Süd. «Es macht auch städtebaulich gesehen absolut Sinn, dort ein Stadtquartier zu bauen», sagt Kocher. Aus seiner Sicht müsste die Stadt für die Überbauung einen «bunten Mix aus Nutzungen» anstreben. Sie sollte Platz für unterschiedliche Wohnformen und öffentliche Nutzungen wie etwa Kulturangebote, Kinderhorte, Quartierläden und Beizen bieten.

Das Siegenthalergut in Thun-Süd ist eine der letzten grösseren Freiflächen. Sie soll Platz für eine Wohnsiedlung bieten. Foto: Gabriel Berger

Negativbeispiel Selve

Referenzprojekte für Kochers Ideen gibt es einige: In Winterthur hat die Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen» in den letzten Jahren ein genossenschaftlich organisiertes nachhaltiges 2000-Watt-Wohnviertel für über 400 Personen entwickelt – das Hobelwerk. In Workshops und sogenannten Echoräumen wurden Eckpunkte in Sachen Nutzung, Ökologie oder Eigentumsverhältnisse erarbeitet. Eine der wesentlichen Fragen im Entstehungsprozess lautete: Wie kann ein Quartier und nicht einfach «nur» eine Siedlung entstehen? Der Dialogprozess läuft nach wie vor.

Auch im Limmatfeld in Dietikon ZH entsteht derzeit mit der Überbauung Mosaik eine kleine «Stadt in der Stadt», wie es auf der entsprechenden Website heisst. In fünf Mehrfamilienhäusern sind 152 neue Genossenschaftswohnungen geplant. Das Angebot reicht von der 1-Zimmer- bis zur 5½-Zimmer-Wohnung. Überdies ist im Quartier ein reiches Dienstleistungs- und Ladenangebot vorgesehen, ergänzt mit einem Kinderspielplatz und sogar einem Kindergarten.

Laut Matthias Kocher ist vor allem entscheidend, dass im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen Platz haben. «Das ist es, was ein Quartier lebenswert macht», findet der Thuner Architekt. Als negatives Beispiel in diesem Zusammenhang nennt Kocher das neue Selve-Areal: «Das ist eine anonyme, stereotype, tote Überbauung geworden.»

Raphael Lanz zeigt sich offen

Raphael Lanz attestiert dem Siegenthalergut ein grosses Potenzial für innovative Wohnformen – nicht zuletzt im Bereich Mehrgenerationenwohnen. «Wir haben gute Grundlagen dafür, nicht einfach Häuser zu bauen, sondern ein neues Quartier mit hoher Lebensqualität zu schaffen», sagt der Stadtpräsident. Gerade weil man bei null anfangen könne, biete es sich an, eine Siedlung nach heutigen Standards zu realisieren. Lanz denkt dabei nicht nur an 2000 Watt: «Mir gefällt auch die Idee eines Plusenergie-Quartiers, wie es zum Beispiel aktuell in der Hauptstadtregion entwickelt wird.» Nebst einer nachhaltigen Entwicklung und dem schonenden Umgang mit Ressourcen müsse letztlich aber auch die Wirtschaftlichkeit des Projekts stimmen.

Noch zu diskutieren sein wird laut Lanz der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Siegenthalergut. Die Stadt und die involvierten Fachgremien sind mit ihren Vorarbeiten weit fortgeschritten. Der Stadtpräsident stellt eine konkrete Vision für das Areal für das dritte Quartal 2019 in Aussicht. *(gbs)*