



## Die Meinungen zur Siedlung Freistatt sind gefragt

**BAUVORHABEN** Der nächste Schritt für die geplanten Neubauten in der Siedlung Freistatt steht bevor: Bis am 3. März kann sich die Bevölkerung zur Zone mit Planungspflicht äussern.

Vom 31. Januar bis 3. März erhält die Bevölkerung Gelegenheit, sich zu einer wesentlichen Veränderung des Ortsbildes im Thuner Westquartier zu äussern: Die 14 charakteristischen, in den 1940er-Jahren erstellten Mehrfamilienhäuser mit ihren grossen Gärten entlang der Länggasse sind stark renovationsbedürftig – eine Sanierung ist gemäss umfassenden Untersuchungen nicht wirtschaftlich (siehe Kasten). Deshalb sollen die Gebäude durch familienfreundliche, maximal dreigeschossige Wohnhäuser mit viel Grünraum ersetzt werden (wir berichteten).

In der nun beginnenden öffentlichen Mitwirkung zur Diskussion gestellt wird jedoch noch kein konkretes Bauprojekt, sondern eine Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP).

### Wohnraum für Familien

Die ZPP sieht auf dem rund 23 000 Quadratmeter grossen

Freistatt-Areal laut Medienmitteilung der Stadt eine anspruchsvoll gestaltete Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise vor. Die gegenwärtige Ausnutzungsziffer von 0,3 – das Verhältnis von Bruttogeschossfläche zu Landfläche – kann auf mindestens 0,55 bis höchstens 0,7 erhöht werden. Dies entspricht etwa einer Verdoppelung der Wohnfläche. Möglich sein sollen maximal drei Vollgeschosse, jedoch keine Attika- oder Dachgeschosse.

«Zusammenhängende, halb öffentliche Grünflächen werden zu einer hohen Wohnqualität beitragen. Es soll ein bedeutendes Angebot für Familien geschaffen werden, ergänzt durch Begegnungsräume mit hoher Aufenthaltsqualität», schrieb die Stadt. Fusswegverbindungen durch die Siedlung würden auf die bestehende Quartierstruktur abgestimmt. Bei der Energieversorgung ist gemäss den Bestimmungen der ZPP ein möglichst hoher

Anteil erneuerbarer Energien zu realisieren.

### Gezielte Verdichtung

«Mit der vorgesehenen Aufzoning machen wir einen bedeutenden Schritt hin zu einer gezielten Erneuerung und Verdichtung des Wohngebietes in unserer Stadt», hält die zuständige Gemeinderätin Marianne Dumermuth (SP), Vorsteherin der

Direktion Stadtentwicklung, fest. Diese Ziele strebt die Stadtregierung auch in ihrer Strategie zur Stadtentwicklung an.

Der bis 2043 laufende Baurechtsvertrag der Stadt Thun mit der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgemeinschaft (GBWG) Freistatt, der die Häuser gehören, wird gemäss einer

Absichtserklärung von 2011 vorzeitig aufgelöst. Diese Absichtserklärung sieht zudem vor, dass die Stadt der GBWG die Häuser abkaufen könnte. Aus dem Erlös kann die Genossenschaft voraussichtlich rund ein Drittel des Terrains zurückkaufen und selbst bebauen. Das übrige Land werden Private im Baurecht oder durch Landkauf – dies ist

noch offen – bebauen können. Marianne Dumermuth bezeichnet die Überbauung als Gewinn für beide Seiten: «Sowohl für die GBWG, die in die Planung einbezogen wird und ihre Zukunft sichern kann, wie auch für die Stadt, die sich sinnvoll nach innen entwickelt und ihr Wohnungsangebot verbessert.»

Auch Paul Rosser, Präsident der GBWG, ist mit der Lösung zufrieden: «Mit dem vorliegenden Geschäft erhält die GBWG die Möglichkeit, auf eigenem Land eine zeitgemässe Wohnsiedlung zu realisieren.» Die Genossenschaft gehe finanziell gesundet mit marktgerechten Wohnungen in die Zukunft und bleibe der Stadt Thun als gemeinnütziger Wohnungsanbieter langfristig erhalten. *pd/nik*

**Die Zonenplanänderung** in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) Freistatt liegt von morgen Freitag, 31. Januar, bis Montag, 3. März, zur Einsicht auf. Die Unterlagen sind in der Stadtverwaltung an der Industriestrasse 2 oder online einsehbar: [www.thun.ch/mitwirkung](http://www.thun.ch/mitwirkung).

### SIEDLUNG FREISTATT

**Die Vorgeschichte** Die meisten Wohnungen – insgesamt 72 – gehören der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgemeinschaft (GBWG) Freistatt, weitere 24 auf zwei westlich angrenzenden Parzellen der Stadt Thun (wir berichteten).

**2005 und 2010 gingen eine Werthaltigkeits- und eine Machbarkeitsstudie** im Auftrag der GBWG und der Stadt der Frage nach, ob eine Sanierung und ein Umbau der alten 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. Die Mietzinse würden damit das Niveau von Neubauwohnungen erreichen, das Raumangebot, die Bauqualität und der Baustandard jedoch wären nicht dementsprechend. Mit der nun anvisierten Zonenplanänderung kann mehr Wohnfläche realisiert und somit ein höherer Ertrag erwirtschaftet werden. Auch erfüllt sie das Gebot einer zeitgemässen Siedlungsentwicklung.

**Die GBWG, die sich aufgrund ihrer schwierigen** finanziellen

Situation und des Erneuerungsbedarfs 2009 an die Stadt gewandt hatte, wurde eng in den Planungsprozess einbezogen. An einer ausserordentlichen GV im Oktober 2013 stimmte die Genossenschaft der vorzeitigen Kündigung des bis 2043 laufenden Baurechtsvertrages mit der Stadt zu (wir berichteten). In einer Planungsvereinbarung regeln die Stadt und die Genossenschaft zudem das gemeinsame Vorgehen für die Umzonung des Areals, für die weitere Planung und für das Wettbewerbsverfahren. *pd*