

Abbruch und Neubau als sinnvolle Lösung

Von Nelly Kolb. Aktualisiert am 18.05.2011

Die BWG Freistatt kann die Häuser an der Länggasse nicht selber sanieren oder ersetzen. Mögliche Lösung: Die Stadt löst den Baurechtsvertrag vorzeitig auf.



Diese Häuser der BWG Freistatt an der Länggasse in Thun müssten teuer saniert werden. BWG und Stadt finden, die sinnvollste Lösung ist die vorzeitige Auflösung des Baurechtes, Abbruch und verdichteter Neubau.

Bild: Nelly Kolb

In Thun zeichnet sich für die Baurechtgeberin Stadt der erste Anheimfall, Abbruch und Neubau von Genossenschaftswohnungen ab. Es geht um die 14 Mehrfamilienhäuser mit 72 Wohnungen der Gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Freistatt an der Länggasse. «Workshops mit allen Beteiligten, interne und externe Studien und die

Prüfung verschiedenster Varianten haben ergeben, dass die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrages wohl die beste und sinnvollste Lösung ist», sagt Thomas Zumthurm, Leiter Amt für Stadtliegenschaften (AfS). Definitiv entschieden ist noch nichts. Käme es so weit,

würden Baumaschinen frühestens ab 2016 auffahren. Die «Freistatt» ist die älteste BWG in Thun und hat ihre Bauten zwischen Pestalozzistrasse und Länggasse. Die erste, 1922 erbaute Etappe, wurde Anfang der 90er-Jahre totalsaniert – aus heutiger Sicht zu teuer. Das brachte die BWG finanziell in die Bredouille. Weitere Gründe waren: Die Gartenstadtstruktur hat viel unrentablen Umschwung. Die Wohnungen sind mit maximal 60 Quadratmetern sehr klein, und der Komfortstandard ist sehr tief. Sie sind zunehmend schwer vermietbar und erbringen keine marktgerechten Mieteinnahmen. Die «Freistatt» war damals bei den Banken für Grossinvestitionen nicht mehr ausreichend kreditwürdig.

Erster Befreiungsschlag

Einen ersten Befreiungsschlag versuchte die BWG 2007 mit dem Verkauf der Doppeleinfamilienhäuser. Das gelang (wir berichteten). «Heute geht es der «Freistatt» finanziell eigentlich recht gut», sagt BWG-Präsident Paul Rosser. Den grossen Handlungsbedarf bei den Länggass-Häusern vermöge sie aber nicht zu tragen. Die Bausubstanz der in den 40er-Jahren im Baurecht (BR) gebauten zweiten Etappe ist schlecht. «Die Fundamente sind feucht, die Schallisolation zwischen den Geschossen ist miserabel und der Innenausbau total veraltet», schildert der Präsident und Architekt Rosser. Statt Familien leben in den unzeitgemässen Wohnungen heute hauptsächlich Einzelpersonen oder Paare. Diese nutzen die Möglichkeit von Gemüseanbau nur noch vereinzelt. Der Baurechtsvertrag läuft 2043 ab. Zukunftsgerichtete, nachhaltige Überlegungen haben ergeben: Eine Totalsanierung, mit Zusammenlegen von Wohnungen zu grösseren Einheiten, wäre baulich und finanziell unverhältnismässig.

Die Strategie

Die nun angestrebte Strategie war bei «Freistatt» und Stadt schon vor fünf Jahren ein, wenn auch vages, Thema. «Mut zur Weitsicht – also Abbruch und verdichteter Neubau», ermunterte 2007 ein TT-Kommentar. Jetzt wird es nach vertiefteren Abklärungen konkret. Die insgesamt 17056 Quadratmeter könnten von W2 Gartenstadt in W3 (dreigeschossig) umgezont und die Ausnützungsziffer auf 0,6 (Richtmass) verdoppelt werden. Entscheidet man sich für Abbruch und Neubau, entspräche das zwei Strategiezielen der Stadt: Nach innen verdichtet bauen und Erneuerung des Wohnungsangebotes in einem «bezahlbaren» Mietzinssegment. Die Länggass-Häuser gelten als erhaltenswert. Sie können laut Gesetz dann ersetzt werden, wenn ein besseres, überzeugendes Projekt vorliegt. Dafür ist ein Architekturwettbewerb vorgesehen. Einbezogen werden eventuell auch die angrenzenden stadteigenen Parzellen (5879 Quadratmeter) mit fünf Gebäuden mit Sozialwohnungen. Sie sind in ähnlichem Stil, Alter und haben dieselben Probleme. «Die Lage an der Länggasse ist für Wohnungsbau bezüglich Schulen, Einkauf, öffentlichem Verkehr und Stadtnähe grundsätzlich sehr gut», ist Zumthurn überzeugt. Sofern mit einer Neuüberbauung die städtebauliche Qualität gewahrt werden kann, stimmt die Denkmalpflege dem weiteren Vorgehen zu. Der Vorstand «Freistatt» kommt zum Schluss: Einen vorzeitigen Heimfall des BR mit (zugesagter) Unterstützung der Stadt anstreben. Der südliche Siedlungsteil ist abubrechen und verdichtet neu zu bauen. Die BWG prüft, ob sie sich an der Neuüberbauung beteiligen will.

So geht es weiter

Als Nächstes schliessen die Parteien eine Absichtserklärung und Planungsvereinbarung ab. Gemeinderat und Genossenschafter, die beide vorinformiert sind, müssen diesen zustimmen. Dann kann die erarbeitete Strategie weiterverfolgt werden.

Das heisst konkret: Vorbereitung und Durchführung von Umzonung und Architekturwettbewerb – eventuell mit Überbauungsordnung. Dann folgt der Entscheid um Sanierung, Neubau mit Teil- oder Totalabbruch. Zu entscheiden ist, ob das Bauland verkauft wird und die Stadt selber auch teilweise oder gar nicht baut. «Wir gehen davon aus, dass das Ganze innerhalb der nächsten zehn Jahre umgesetzt wird», wagt Thomas Zumthurn eine Prognose. (Thuner Tagblatt)

Erstellt: 18.05.2011, 06:17 Uhr