

Stadtratssitzung vom 17. Februar 2022

Interpellation I 8/2021

Interpellation betreffend Baugesuch Freienhof

Fraktion Grüne/JG und Fraktion SP vom 23. September 2021; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Die Freienhof Thun AG hat im Mai ein Baugesuch eingereicht. Die Publikation im Thuner Amtsanzeiger erfolgte am 10. Juni 2021 und am 17. Juni 2021. Das Bauvorhaben umfasst Umbau, Aufstockung und Sanierung an der Freienhofgasse Nr. 3. Ebenfalls sind eine neue Erschliessung und eine Erweiterung des Parkplatzangebots von 38 Auto-Parkplätzen geplant. Die Erschliessung soll neu durch die Lauben an der Freienhofgasse erfolgen. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bitten wir den Gemeinderat um die Beantwortung folgender Fragen:

Fragen an den Gemeinderat

1. Warum hat die Stadt Thun (als Strasseninhaberin) keine Einsprache zu diesem Projekt gemacht?
2. Welche Stellen waren in welcher Form bei den Vorarbeiten der Stadt Thun an diesem Projekt beteiligt?
3. Hatte die Stadt Thun vor der Eingabe des Baugesuchs Kenntnis von den Veränderungen bei der Erschliessung und dem erhöhten Parkplatzangebot (Mobilitätskonzept)? Hat die Stadt Thun das Mobilitätskonzept geprüft und für geeignet beurteilt?
4. Hat die Freienhofgasse mit ihren bereits heute schon grossen Problemen noch Kapazität für den entstehenden Mehrverkehr durch die 38 neuen Parkplätze? Ist eine Aufstockung der Parkplätze durch den Umbau notwendig und wurde dieser genau begründet?
5. Wie beurteilt die Stadt Thun die Berücksichtigung des Fuss- und Veloverkehrs? Insbesondere die Sicherheit der Zufussgehenden in den Lauben? Überwiegen die Vorteile entlang der Aare gegenüber den Nachteilen der Erschliessung für die Fussgänger*innen in den Lauben?
6. Warum wurden wichtige Organisationen (z.B. STI und Verkehrsorganisationen) nicht frühzeitig in solche Projekte involviert?
7. Beim Prozess «Runder Tisch» rechtes Thunerseeufer wurde vereinbart, dass auf diesem Streckenabschnitt während dem Prozess keine Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Verstösst der Mehrverkehr durch die Erhöhung der Parkplätze nicht gegen diesen Grundsatz?

Antwort des Gemeinderates

Vorbemerkungen

- Beim vorliegenden Projekt der Freienhof Thun AG handelt es sich – unabhängig von der konkreten Ausgestaltung, Nutzung oder Erschliessungslösung – um ein Innenentwicklungsprojekt mit äusserst komplexer Ausgangslage und einer Vielzahl von Anforderungen (unter anderem: Ortsbild, Verkehr, Flussufer, Denkmalschutz, Betrieb). Es wäre ein positives Signal, wenn ein derart komplexes Vorhaben in der Thuner Innenstadt realisiert werden könnte.
- Das Projekt der Freienhof Thun AG wurde am 5. Mai 2021 beim Bauinspektorat eingereicht und durch dieses am 10. Mai 2021 an die zuständige Leitbehörde (Regierungsstatthalteramt Thun) weitergeleitet sowie zwischen dem 10. Juni 2021 und 12. Juli 2021 öffentlich aufgelegt.
- Es gingen 19 Einsprachen ein. In der Folge wurde das Projekt überarbeitet. Aufgrund des noch laufenden Verfahrens äussert sich der Gemeinderat mit einer gewissen Zurückhaltung.
- Am 29. Oktober 2021 hat die Gesuchstellerin beantragt, das Bewilligungsverfahren aufzuteilen. Für den Umbau und die Sanierung des Hotelgebäudes und des Gastgewerbebetriebes mit den neuen Aussensitzplätzen sowie die Attika-Aufstockung soll das Baubewilligungsverfahren weitergeführt werden. Hingegen soll das Baubewilligungsverfahren für die Umnutzung der Ladenfläche im Untergeschoss in eine Einstellhalle mit der Erschliessung via der Freienhofgasse vorläufig sistiert werden. Damit soll die Frage der Erschliessung, gegen welche Einsprachen eingingen, getrennt werden von der baulichen Sanierung und Erweiterung und der Projektfortschritt sichergestellt werden.

Zu Frage 1: Warum hat die Stadt Thun (als Strasseninhaberin) keine Einsprache zu diesem Projekt gemacht?

Die Stadt Thun und ihre Amts- und Fachstellen werden im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zur Erstellung von Fachberichten zuhanden der Leitbehörde eingeladen. Im Verfahren Freienhof ist der Regierungsstatthalter die Leitbehörde. Eine Einsprache durch die Stadt ist bei dieser Ausgangslage nicht notwendig. Die im Rahmen der Fachberichte eingebrachten Punkte der Amts- und Fachstellen fliessen in die Beurteilung eines Baugesuchs bezüglich seiner Bewilligungsfähigkeit durch die Leitbehörde ein. Die Leitbehörde formuliert wo nötig basierend auf diesen Fachberichten und den geltenden Gesetzen Auflagen oder fordert konkrete Überarbeitungen und Nachweise.

Zu Frage 2: Welche Stellen waren in welcher Form bei den Vorarbeiten der Stadt Thun an diesem Projekt beteiligt?

Im Rahmen der Vorarbeiten für das vorliegende Baugesuch wurden von Seiten der Stadt Thun das Tiefbauamt (TBA), das Planungsamt (PIA), das Bauinspektorat (BI) und der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) mit einbezogen. Der FBA (mit einer Delegation), das TBA sowie die Kantonale Denkmalpflege (KDP) haben das Projekt im Rahmen eines Workshopverfahrens begleitet. Die übrigen Amts- und Fachstellen wurden im Rahmen der oben geschilderten Prozesse (Fachberichte) einbezogen.

Zu Frage 3: Hatte die Stadt Thun vor der Eingabe des Baugesuchs Kenntnis von den Veränderungen bei der Erschliessung und dem erhöhten Parkplatzangebot (Mobilitätskonzept)? Hat die Stadt Thun das Mobilitätskonzept geprüft und für geeignet beurteilt?

Die Stadt Thun hatte vor der Eingabe Kenntnis von der Veränderung bezüglich der Erschliessung. Das Parkplatzangebot wurde qualitativ diskutiert und im Rahmen des Baugesuchs durch die Bauherrschaft konkret quantifiziert.

Die Problematik der Erschliessung im Bereich der Arkaden sowie die durch das Angebot entstehenden Fahrten wurde durch die zuständige Fachstelle (TBA) hinsichtlich der Sicherheit und der Auswirkungen auf das Verkehrssystem thematisiert. Das von der Freienhof Thun AG vorgelegte Verkehrsgutachten wurde im Entwurf durch das TBA kommentiert; basierend auf diesen Rückmeldungen wurde das Projekt weiterentwickelt.

Der Tauglichkeitsnachweis der konkreten Lösung und des Mobilitätskonzepts ist formell innerhalb des noch laufenden Bewilligungsverfahrens durch die Bauherrschaft auszuarbeiten und zu erbringen; er wird durch die zuständige Fachstelle geprüft.

Zu Frage 4: Hat die Freienhofgasse mit ihren bereits heute schon grossen Problemen noch Kapazität für den entstehenden Mehrverkehr durch die 38 neuen Parkplätze? Ist eine Aufstockung der Parkplätze durch den Umbau notwendig und wurde dieser genau begründet?

Das Areal der Freienhof Thun AG liegt in einer Bauzone (WA3+ überlagert vom Altstadtgebiet III) und gilt als erschlossen. Grundsätzlich sind in Baugebieten gemäss kantonaler Bauverordnung 0.5 bis 2.0 PP pro Wohnung möglich, beziehungsweise sind mindestens 0.5 PP/Wohnung zu erstellen (Recht und Pflicht von Bauwilligen). Von der unteren Grenze der Bandbreite kann nach Artikel 54a der Kantonalen Bauverordnung (BauV) ab 10 Wohnungen mit einem Mobilitätskonzept, wie es im Rahmen des Baugesuchs eingegeben wurde und durch die Leitbehörde zu prüfen ist, allenfalls abgewichen werden.

Die Lösung der verkehrlichen Herausforderungen einer öffentlichen Strasse können jedoch grundsätzlich nicht Privaten übertragen werden.

Das Projekt weist gemäss den Auflageakten 39 neue Parkplätze aus, das entspricht einer Quote von ca. 0.8 PP/Wohnung sowie 79 PP für Restaurant, Hotel und Gewerbe. Der Bedarf wurde von Seiten der Bauherrschaft einerseits betrieblich begründet, andererseits ergibt er sich aus den oben genannten Vorgaben der kantonalen Bauverordnung.

Die Herausforderung bei der Erschliessungslösung ist zudem weniger der entstehende Mehrverkehr als die Gefahr eines Rückstaus in den Maulbeerkreisel sowie die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden.

Zu Frage 5: Wie beurteilt die Stadt Thun die Berücksichtigung des Fuss- und Veloverkehrs? Insbesondere die Sicherheit der Zufussgehenden in den Lauben? Überwiegen die Vorteile entlang der Aare gegenüber den Nachteilen der Erschliessung für die Fussgänger*innen in den Lauben?

Die Prüfung und Beurteilung erfolgt im Rahmen des laufenden Bewilligungsverfahrens.

Eine Aufwertung des Zugangs entlang der Aare als direkteste Langsamverkehrs-Verbindung vom Bahnhof via Schleuse in die Innenstadt, aber auch die Möglichkeit, den Bereich des Giardinos aufzuwerten und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, wird im Sinn einer attraktiven Innenstadt im Grundsatz begrüsst. Die Sicherheit und Funktion der Freienhofgasse für den Fuss- und Veloverkehr, den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr ist gleichzeitig selbstverständlich jederzeit zu gewährleisten. Zudem dürfen Private die verkehrlichen Herausforderungen durch ihr Bauvorhaben nicht unlösbar verschärfen. Der Nachweis hierzu ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Gesuchsteller zu erbringen, wie vom TBA im Rahmen seines Amtsberichtes gefordert.

Zu Frage 6: Warum wurden wichtige Organisationen (z.B. STI und Verkehrsorganisationen) nicht frühzeitig in solche Projekte involviert?

Die Interessen der STI als öffentlicher Verkehrsbetrieb werden im Baubewilligungsverfahren durch das TBA vertreten, welches die Anliegen aller Strassenbenützenden berücksichtigt. Es ist daher nicht vorgesehen, die STI im Baubewilligungsverfahren zur Stellungnahme aufzufordern. Zudem handelt es sich bei der STI um keine offizielle Amts- oder Fachstelle.

Zu Frage 7: Beim Prozess «Runder Tisch» rechtes Thunerseeufer wurde vereinbart, dass auf diesem Streckenabschnitt während dem Prozess keine Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Verstösst der Mehrverkehr durch die Erhöhung der Parkplätze nicht gegen diesen Grundsatz?

Nein. Es handelt sich hier nicht um eine Veränderung am Verkehrssystem, sondern um ein privates Baugesuch. Bauwillige haben grundsätzlich ein Recht auf eine Baubewilligung, sofern sie sich im Rahmen der geltenden Gesetze und Reglemente bewegen. Das Einhalten der relevanten Gesetze und Reglemente prüft die jeweilige Leitbehörde. Es ist nicht zulässig, aufgrund von Vereinbarungen des runden Tisches ein Bauverbot oder eine Baubeschränkung gegenüber Privaten auszusprechen. Im Übrigen ist dem Gemeinderat eine Vereinbarung, wie sie in dieser Frage vorausgesetzt wird, nicht bekannt.

Thun, 19. Januar 2022

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller