

Bericht Nr. 27/2019

Stadtratssitzung vom 19. September 2019

Arealentwicklung Siegenthalergut

Kenntnisnahme Prozessbericht vom 7. August 2019 und Verpflichtungskredit

Ausgangslage

Das Siegenthalergut im Südwesten der Stadt Thun stellt eine letzte, offensichtliche Lücke in der Siedlungsstruktur der Stadt Thun dar. Heute noch landwirtschaftlich genutzt, soll auf dem 5 ha grossen Areal künftig ein innovatives und zukunftsgerichtetes Stadtquartier entstehen. Über 2'000 Menschen könnten dereinst ihren Wohn- und Lebensraum auf dem Areal finden, das sind fast 5 Prozent der Thuner Bevölkerung. Der Gemeinderat ist sich der grossen Verantwortung bewusst, die die Schaffung eines solchen Quartiers mit sich bringt und hat deshalb einen mehrjährigen, umfassenden Planungsprozess gestartet.

Einordnung

Der Kanton Bern führt in seinem Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A08) das Areal des Siegenthalergut als ein prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonaler Sicht. Damit gehört es zu den bedeutendsten Gebieten im Kanton Bern, in welchen neue Wohnquartiere entstehen sollen. Auch in den kommunalen Strategien und Instrumenten ist die vorgesehene Entwicklung abgebildet und eingebettet: so weist die Wohnstrategie 2030 das grosse Potential des Areals aus und das Stadtentwicklungskonzept 2035 nennt die Entwicklung des Siegenthalerguts als Wohngebiet als Ziel. In den im Mai 2019 verabschiedeten Zielen des Gemeinderats für die laufende Legislatur (2019-2023) steht die Optimierung des Angebots als Wohnstadt an oberster Stelle. Die Arealentwicklung auf dem Siegenthalergut stellt das eigentliche Schlüsselprojekt zur Erfüllung dieser Zielsetzung dar.

Bisherige Planungsarbeiten

Das Planungsamt der Stadt Thun hat zusammen mit der heutigen Grundeigentümerschaft des Siegenthalergut sowie der künftigen Grundeigentümerschaft und Investorin nach intensiven Vorarbeiten zwischen Juni 2017 und Mai 2019 ein zweistufiges städtebauliches Studienverfahren durchgeführt. In einem sogenannten kooperativen Planungsverfahren hat dabei ein Planerteam bestehend aus Architekten, Städtebauern, Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern unter der Begleitung eines grossen Gremiums ein Richtkonzept entwickelt. Das Begleitgremium umfasste dabei neben den üblichen Disziplinen wie Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur und Verkehr auch Expertinnen und Experten aus den Bereichen Soziologie, Wohnbaugenossenschaften, Lärm, Nachhaltigkeit und Immobilienentwicklung. Bei den Expertinnen und Experten handelte es sich ausnahmslos um äusserst kompetente und in der Fachwelt anerkannte und bekannte Persönlichkeiten. Unterstützt wurde das Begleitgremium von Fachleuten aus der städtischen Verwaltung.

In mehreren Workshops erarbeitete das Planungsteam in einem iterativen und intensiven Prozess zusammen mit dem Begleitgremium ein Richtkonzept für das neue Stadtquartier. In einem zweiten Schritt wurden einzelne Aspekte des Konzepts mit dem gleichen Planungsteam und ausgewählten

Expertinnen und Experten aus dem Begleitgremium vertieft und weiterentwickelt. Der nun vorliegende Schlussbericht erläutert den Prozess und fasst das entstandene Resultat zusammen.

Das Richtkonzept

«Ein neues Quartier, keine neue Überbauung». Dies war stets das Leitziel des ganzen Verfahrens und es kommt im Richtkonzept denn auch sehr stark zum Ausdruck: Kernelement des Richtkonzepts stellt ein rund 7'000 m² grosser öffentlicher Park sowie dessen Anbindung an die umliegenden bestehenden Strukturen dar. Die Hochbauten konzentrieren sich in hoher Dichte auf fünf Baufelder und können sich im Bereich der Hohmad- und Burgerstrasse bis maximal 7 Geschosse und im Übergang zu den angrenzenden Quartierstrukturen bis 5 Geschosse in der Höhe erstrecken. Eine besondere Herausforderung war, einen geschickten Umgang mit der durch die umgebenden Strassen entstehenden Lärmbelastung zu finden. Mit einer multifunktionalen Vorzone, die sowohl der Erschliessung als auch dem Aufenthalt dient sowie einer annähernd geschlossenen Randbebauung konnte dies gelöst werden. Neben dem grossen öffentlichen Park werden die Baufelder durch weitere grosszügige öffentliche und halböffentliche Aussenräume umschlossen. Die dominierende Nutzungsart wird das Wohnen in verschiedenen Wohn- und Wohnbauformen mit einem möglichst breiten Wohnungsmix sein, es werden aber auch Flächen für Dienstleistung und Gewerbe sowie Verkauf zur Verfügung stehen. Wichtig sind die ebenfalls vorgesehenen öffentlichen Quartiernutzungen wie etwa ein Quartierzentrum, ein Bistro im Park oder Kindergarten und Kindertagesstätten. Insgesamt sieht das Richtkonzept rund 80'000 m² Nutzfläche vor, was Raum für etwa 800 Wohnungen bzw. rund 2'000 Menschen bieten wird.

Würdigung

Dem Planerteam ist es in enger Zusammenarbeit mit den begleitenden Fachleuten gelungen, einen überdurchschnittlich guten und in sämtlichen Belangen überzeugenden Entwurf eines Richtkonzepts vorzulegen. Dies gerade auch vor dem Hintergrund der mitunter grossen technischen Herausforderungen (insbesondere das Thema Lärm). Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Konzept die Grundlage für eine innovative und nachhaltige Entwicklung des Areals gelegt wird.

Öffentlicher Park

Die Schaffung eines öffentlichen Parks entspricht der langjährigen planerischen Zielsetzung der Stadt Thun für das Quartier, hat sie doch im aktuell gültigen Zonenplan die Erhaltungs- und Freihaltezone Martinpark für diesen Zweck reserviert. Im Rahmen des durchgeführten Verfahrens hat sich allerdings gezeigt, dass die Anordnung eines solchen Parks innerhalb des Siegenthalerguts den grösseren Mehrwert erzeugt. Der öffentliche Park wird dabei ins Grundeigentum der Stadt Thun übergehen. Damit dies möglich gemacht werden kann, bedarf es eines Landabtausches mit der heutigen Erhaltungs- und Freihaltefläche. Die Modalitäten dieses Abtausches sowie die dafür erforderliche Umwidmung werden im Rahmen der nächsten Planungsschritte vertieft geprüft.

Die nächsten Schritte

Zone mit Planungspflicht

Der vorliegende Schlussbericht zur städtebaulichen Studie stellt die Grundlage für die Formulierung der Bestimmungen einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) dar. Die heute noch in der Landwirtschaftszone liegende Fläche soll im Rahmen einer Einzonung dieser ZPP zugewiesen werden. Ebenfalls eine Zonenplanänderung erfährt die heutige Erhaltungs- und Freihaltezone (EFZ) Martinpark sowie die Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) Martinpark. Auch diese Flächen werden der neuen ZPP zugeteilt. Das entsprechende Verfahren wird zusammen mit der öffentlichen Mitwirkung der laufenden Ortsplanungsrevision im 4. Quartal 2019 der Öffentlichkeit vorgelegt. Die neue ZPP umfasst dabei

die heute unbebaute Parzelle des eigentlichen Siegenthalerguts sowie die heutige Freifläche des Martinparks (EFZ) inklusive der Fläche, auf der der Kindergarten/Tagesschule steht (Zone für öffentliche Nutzung).

Städtebaulicher Vertrag

Zeitgleich mit der Erarbeitung der vorgenannten ZPP wurde der Entwurf eines städtebaulichen Vertrags ausgearbeitet. Dieses für Thun neue Instrument soll die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Thun und den Investoren über den Gesamtprozess regeln. Dabei geht es einerseits um finanzielle und organisatorische Fragen, darüber hinaus werden aber auch Aussagen zu weiteren Themen gemacht, welche in der ZPP nicht explizit geregelt werden sollen oder können. Darunter fallen etwa die Qualitätssicherung in den nächsten Planungsschritten oder die Umsetzung des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 oder eines gleichwertigen Instruments. Es ist geplant, dass dieser Vertrag zusammen mit den Unterlagen zur öffentlichen Mitwirkung einsehbar sein wird. Das Instrument des städtebaulichen Vertrags wurde in der Vergangenheit von verschiedenen Schweizer Städten in ähnlichen Planungsverfahren erfolgreich angewandt und sichert die Zusammenarbeit bis zur Inbetriebnahme und darüber hinaus.

Partizipativer Prozess

Nach der öffentlichen Mitwirkung zur ZPP ist ein partizipativer Prozess vorgesehen. Dabei soll sich die betroffene oder interessierte Öffentlichkeit insbesondere zu den Themen «öffentlicher Raum» und «Wohn- und Wohnbauformen» äussern. In welcher Form die Partizipation erfolgen wird, ist aktuell noch offen und soll mit externen Expertinnen und Experten sowie den zuständigen Fachleuten der Stadtverwaltung festgelegt werden. Das Ziel dieses Prozessschritts soll einerseits die Akzeptanz für das geplante Vorhaben erhöhen, insbesondere aber auch die Bedürfnisse und Ideen der Bevölkerung dazu abholen, wie ein zukunftsgerichtetes Stadtquartier aussehen soll. Der Partizipation der Bevölkerung und später auch der Bewohnerschaft ist grosse Bedeutung beizumessen. Dabei ist zentral, dass diese nicht nur in der Planungs- sondern auch in der Betriebsphase stattfindet. In den weiteren Planungsschritten gilt es demnach herauszufinden, in welcher Form eine längerfristige und dauerhafte Form der Partizipation insbesondere bezüglich der öffentlichen Räume etabliert werden kann und welche Mittel (z.B. für den Betrieb eines Quartierzentrums) bereitgestellt werden müssen.

Masterplanung/Überbauungsordnung

Das Bauen innerhalb einer ZPP bedingt gemäss kantonalem Baugesetz eine rechtskräftige Überbauungsordnung. Diese soll im vorliegenden Fall über den gesamten Perimeter der ZPP erlassen werden und die wichtigsten Themen wie öffentliche Räume, Schulraum (inklusive allfälliger Realersatz Kindergarten/Tagesschule Martinpark), Erschliessung, Baubereiche usw. detailliert regeln. Als Grundlage für die Überbauungsordnung soll ein Masterplanverfahren dienen, in welchem die fraglichen Themen vertieft geprüft werden. Dabei handelt es sich erneut um ein qualitätssicherndes Verfahren unter Begleitung eines interdisziplinären Fachgremiums. Die Überbauungsordnung stellte denn auch den letzten Nutzungsplanungsschritt dar. Innerhalb der Baubereiche kann dann zumal mittels Architekturwettbewerben direkt in ein Baubewilligungsverfahren eingestiegen werden.

Kosten, Folgekosten, Finanzierung und Mehrwertausgleich

Die komplexen Fragestellungen sowie die überaus hohe Bedeutung der Entwicklung auf dem Siegenthalergut für die Stadt Thun bedingt weitere umfassende Planungsschritte. Damit diese Schritte gewissenhaft durchgeführt werden können, bedarf es an zusätzlichen finanziellen Mitteln. Bisher wurden von Seiten der Stadt Thun 209'000 Franken für die städtebauliche Studie aufgewendet. Von

Seiten der privaten Projektpartner wurden finanzielle Mittel in der gleichen Grössenordnung aufgewendet. Für die nächsten Planungsschritte ist mit zusätzlichen Kosten von 750'000 Franken zu rechnen. Für diese Kosten ist ein Kostenteiler zwischen der Stadt Thun und den Investoren vorzusehen. Dieser Kostenteiler soll im Rahmen des genannten städtebaulichen Vertrags abschliessend festgelegt werden. Dabei gelten die folgenden Grundsätze: Betreffen Planungsarbeiten ausschliesslich öffentliche Interessen, werden diese vollumfänglich durch die Stadt Thun finanziert (öffentliche Räume). Die Durchführung von Planungsschritten, welche direkt der Projektentwicklung der Investoren dienen (Projektwettbewerbe), werden auch durch diese vollumfänglich finanziert. Die Kosten für Planungsschritte in gemeinschaftlichem Interesse (Partizipation, Masterplanung) werden auch gemeinschaftlich (Kostenteiler 50%/50%) getragen. Nicht berücksichtigt sind hier abzusehende Folgekosten (aber auch Einnahmen), welche für die Stadt Thun aus einer derartigen Arealentwicklung entstehen. Dabei handelt es sich um die Umsetzung der in den Planungen erarbeiteten Massnahmen sowie der Anpassung der übrigen städtischen Infrastrukturen, die in Zusammenhang mit dem Zuzug der beabsichtigen rund 2'000 Personen stehen. Hier geht es primär um Themen wie zusätzlicher Schulraumbedarf, Anpassung der Verkehrsinfrastruktur oder der ÖV-Leistungen. Eine seriöse Abschätzung dieser Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und kann erst im Rahmen der weiteren Planungsschritte erfolgen. Dies trifft auch für die Folgekosten dieser Massnahmen zu, die stark projektspezifisch sind und zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll abgeschätzt werden können. So sind beispielsweise die Unterhaltskosten für den öffentlichen Park stark von der Gestaltung dessen sowie der Beteiligung allfälliger privater Nutzniesser (beispielweise durch die Auslagerung gewisser Pflichtleistungen wie die grössere Spielfläche in den öffentlichen Park) abhängig. Folgekosten werden in einem weiteren Schritt vertieft geprüft und dem zuständigen Organ vorgelegt.

Die Einzonung des Siegenthalergut löst Mehrwertausgleich aus. Gemäss dem städtischen Reglement über den Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte MWAR (SSR 701.1) müssen dabei 40 Prozent des entstehenden Mehrwerts als Ausgleich der Stadt Thun bezahlt werden. Die Höhe des künftigen Verkehrswerts des Siegenthalergut wird zum Zeitpunkt der öffentlichen Planaufgabe in einem Gutachten festgelegt und mittels eines Verfügungsentwurfs der Grundeigentümerschaft mitgeteilt. Aktuell kann von einem zweistelligen Millionenbetrag ausgegangen werden.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Masterplanung inklusive Erarbeitung Überbauungsordnung

Für das Masterplanverfahren sowie die Erarbeitung der erforderlichen Überbauungsordnung ist mit externen Kosten von rund 150'000 Franken zu rechnen. Die Mittel werden im Wesentlichen für die Honorierung externer Planerleistungen sowie der beteiligten Expertinnen und Experten eingesetzt.

Partizipativer Prozess

Die Durchführung eines wirkungsvollen partizipativen Prozesses ist sehr aufwändig und bedarf externer Unterstützung durch ein spezialisiertes und diesbezüglich erfahrenes Büro. Die erwarteten Kosten von 100'000 Franken setzen sich aus der Honorierung der externen Leistungen sowie organisatorischen Aufwänden (Durchführung Workshops, Informationsmaterialien usw.) zusammen.

Machbarkeitsstudie Personenunterführung

Das Richtkonzept sieht eine Personenunterführung (FussgängerInnen und Velo) unter der Burgerstrasse als Verbindung zwischen dem Siegenthalergut und der Burgerallmend vor. In einer Machbarkeitsstudie soll geprüft werden, ob dies technisch möglich und finanziell tragbar ist. Die Kosten für diese Studie belaufen sich auf 15'000 Franken.

Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Hohmadstrasse

Die Umsetzung des vorgesehenen Konzepts bedingt die Anpassung der Hohmadstrasse. Dabei geht es primär um die Möglichkeit einer oder mehrerer oberirdischer Querungen für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie die Abbiegebeziehungen in das Siegenthalergut. Auch müssen aus Lärmgründen der Einbau von lärmarmen Belägen oder eine Temporeduktion geprüft werden. Das BGK stellt die Grundlage für diese Umgestaltung dar und soll in enger Abstimmung mit der Entwicklung im Siegenthalergut erarbeitet werden. Es ist mit Kosten von 100'000 Franken zu rechnen.

Studienauftrag öffentlicher Park

Die Federführung für die Bepflanzung des öffentlichen Parks unterliegt der Stadt Thun. Vorgesehen ist die Durchführung eines Studienauftrags als qualitätssicherndes Verfahren. Die Kosten für ein solches Verfahren setzen sich aus den Preisgeldern für die Teams, die externe Begleitung und Organisation des Verfahrens sowie die Honorierung einer Jury zusammen. Es ist mit Kosten von 300'000 Franken zu rechnen.

Kommunikation, Darstellungen, juristischer Support

Die Vermittlung des städtebaulichen Gewinns für die Stadt und deren Bevölkerung sowie der Einbezug der verschiedensten Anspruchsgruppen stellen hohe Anforderungen an die Kommunikation. Die erforderliche Darstellung und Visualisierung von verschiedenen Themen ist aufwändig und meist kostenintensiv, aber für das Verständnis der komplexen planerischen Inhalte von grosser Bedeutung. Ferner stellt das vorgesehene Vorgehen hohe Anforderungen bezüglich planungs- und baurechtlicher Fragen. Hier müssen spezialisierte externe Experten und Expertinnen beigezogen werden. Es ist mit Kosten von 40'000 Franken zu rechnen.

Reserve

Das aufwändige und mehrjährige Planungsverfahren beinhaltet unvorhersehbare Zusatzaufwände. Damit diese im Sinne eines raschen Projektfortschritts geleistet werden können, ist eine Reserve vorzusehen. Es ist eine Reserve von 45'000 Franken vorzusehen.

Projektwettbewerbe Baufelder

Damit innerhalb der bezeichneten Baufelder gebaut werden kann, bedarf es qualitätssichernder Projektwettbewerbe. Diese Verfahren laufen unter der Federführung der Investorenschaft und werden durch diese finanziert. Dabei handelt es sich um aufwändige und kostenintensive Verfahren (mehrere hunderttausend Franken pro Wettbewerb). Diese Kosten sind stark von der Anzahl Etappen und damit auch Wettbewerbe sowie der Ausgestaltung der Wettbewerbe abhängig und können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden. Da die Stadt Thun in diesen Verfahren zwar in den Begleitgremien Einsitz nehmen wird, ausser ihren Eigenleistungen (Zeiteinsatz Mitarbeitende) aber keine Mitfinanzierung vorgesehen ist, sind diese Kosten nicht Teil des vorliegenden Bruttokredits.

Zusammenstellung der Kosten

Art der Kosten	Brutto	Anteil Stadt Thun	Anteil Frutiger AG/Investoren
Masterplanung inklusive Überbauungsordnung	150'000.-	50%	50%
Partizipativer Prozess	100'000.-	50%	50%
Machbarkeitsstudie Personenunterführung Burgerstrasse	15'000.-	100%	-

Gestaltungs- und Betriebskonzept Hohmadstrasse	100'000.-	100%	-
Studienauftrag öffentlicher Park und öffentliche Aussenräume	300'000.-	100%	-
Kommunikation, Darstellungen, juristischer Support	40'000.-	100%	-
Reserve	45'000.-	100%	-
Projektwettbewerbe Baufelder	offen	-	100%
Total	750'000.-	625'000.-	125'000.-*

*ausgenommen Finanzierung Projektwettbewerbe

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 Buchstabe a Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 21. August 2019, beschliesst:

1. Kenntnisnahme Prozessbericht Siegenthalergut vom 7. August 2019.
2. Bewilligung eines Verpflichtungskredits von brutto 750'000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 1412.5290.017 (Bilanzkonto Nr. 14290.10.01) für die Arealentwicklung Siegenthalergut.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 21. August 2019

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

1. Prozessbericht Siegenthalergut 7. August 2019
2. Beilagen Prozessbericht