

# Pläne für Schadaugärtnerei schüren Ängste

**Thun** Die Zone mit Planungspflicht, in der die Schadaugärtnerei liegt, soll aufgezoht werden. Anwohner befürchten den Bau von hohen Gebäuden, die sich nicht mit dem sensiblen Areal vertragen. Das städtische Planungsamt beschwichtigt.

**Gabriel Berger**

80,5 Prozent der Thuner Stimmberechtigten sagten im November 2013 Ja zum Kauf der Schadaugärtnerei durch die Stadt – und erteilten damit einer ursprünglich geplanten, umstrittenen Wohnüberbauung eine deutliche Abfuhr. Seither war das Wohnen im sensiblen Areal zwar hin und wieder ein Thema, im Vordergrund standen aber insbesondere die verschiedenen Zwischenutzungen für die Öffentlichkeit, die vorerst weitergeführt werden sollen (vgl. auch Text unten).

Anlässlich der Ortsplanungsrevision hat die Frage nun wieder an Aktualität gewonnen. Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) J Schadau, welche sich von der Schadaugärtnerei über Hotelfachschule, Gymermatte und Gymnasium bis zum KKThun erstreckt, soll künftig von W3 auf W4, also von drei auf vier Geschosse, aufgezoht werden.

**Anwohner: «Volkswille wird missachtet»**

Auf wenig Gegenliebe stossen die Pläne der Stadt bei Anwohnern. So schrieb etwa Peter Kammermann unlängst in einem Leserbrief von der «nächsten Attacke auf das Gebiet». Mit Blick auf die Abstimmung von 2013 werde wegen «ein paar wenigen Stadtplanern und Politikern» der Wille der Bevölkerung erneut missachtet. Auch Anwohnerin Anita Dähler äusserte sich in einem Leserbrief ähnlich: Eine Zone W4 be-

**«Eine niedrigere Höhenentwicklung an diesem historisch bedeutenden und sensiblen Ort ist denkbar.»**

**Susanne Szentkuti**  
Stadtplanerin

deute, dass auf dem Areal Gebäude mit einer Fassadenhöhe von 13 Metern realisiert werden könnten. Genau gegen solche Pläne habe sich die Stimmbewölkerung damals gewehrt. «Es ist an der Zeit, dass die Schadaugärtnerei aus der Zone mit Planungspflicht ZPP J Schadau gelöst wird!», schrieb Dähler.

**Stadt: «Nicht zwingend» höhere Bauten**

Im Sommer 2018 kommunizierte die Stadt, dass sie in der Schadaugärtnerei langfristig für vier klar definierte Zonen vier unterschiedliche Nutzungen vorsieht. Auf der Fläche schräg gegenüber der Scherzligkirche, wo heute Autos parkiert werden, sei «eine bauliche Entwicklung (Wohnraum) denkbar», schrieb die Stadt damals (wir berichteten). «Bauliches Entwicklungspotenzial» wurde ausserdem im Obstgarten (vgl. Grafik) ausgemacht. «Diese Zonen gelten nach wie vor», hält Stadtplanerin Susanne Szentkuti auf Anfrage fest. Heisst das also, dass auf diesen Flächen künftig mit vierstöckigen Bauten gerechnet werden muss? Gemäss Szentkuti ist dies «nicht zwingend» der Fall. Das Areal werde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens entwickelt, «welches die städtebauliche Verträglichkeit der Höhenentwicklung erst nachweisen muss». Dass die möglichen Höhen nicht ausgeschöpft werden, sei an diesem «historisch bedeutenden und sensiblen Ort» denkbar. Die Co-Leiterin des Planungsamts weist zudem darauf hin, dass die Aufzohtung von W3 auf W4 mit dem Wegfall der Attikregelung zusammenhängt – gleich wie in der Regelbauzone.

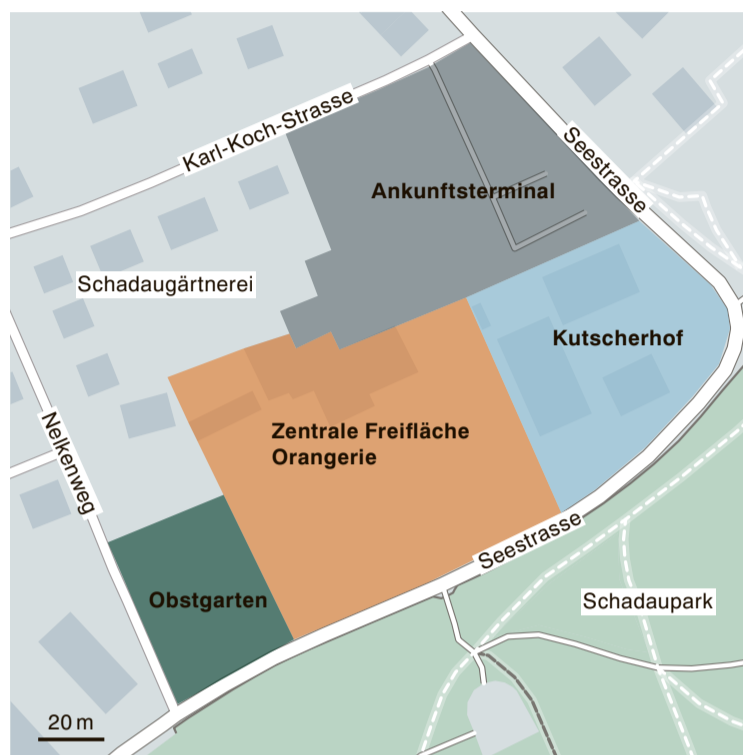
**Maximalhöhen sollen nochmals geprüft werden**

Dennoch stellt sich zurecht die Frage, ob die Schadaugärtnerei denn nicht einfach aus der ZPP herausgelöst und separat entwickelt werden kann? Das Areal sei

der ZPP zugeteilt worden, um ein qualitätssicherndes Verfahren durchführen zu können – «damit den spezifischen Charakteristiken und Qualitäten des Ortes bewusst Rechnung getragen werden kann», antwortet Susanne Szentkuti. Innerhalb der Zone befinde sich die Schadaugärtnerei aber in einem eigenen Sektor.

Wegen eines entsprechenden Passus im Entwurf des neuen Thuner Baureglements könnte die Schadaugärtnerei gar in die «nächst höhere Zone» kommen. Szentkuti bestätigt, dass dies faktisch W5 bedeuten würde. Auch hier müsste die städtebauliche Verträglichkeit aber nachgewiesen werden. Die Stadtplanerin hat durchblicken lassen, dass bei der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision, die letzten Freitag endete, Eingaben zum Wohnen in der Schadaugärtnerei gemacht wurden – «und wir die vorgegebenen Maximalhöhen basierend darauf nochmals prüfen werden».

Der Plan der Stadt Thun für die Schadaugärtnerei



**Zonen**

- Ankunftsterminal**  
Ankunftsfläche,  
Platz für Wohnraum
- Kutscherhof**  
Öffentliche Nutzung,  
z. B. Gastronomie
- Zentrale Freifläche**  
Freiräume, Gärten,  
temporäre Anlässe
- Obstgarten**  
Bauliche Entwicklung  
möglich

Grafik: vif

## Zwischennutzung: Stadt strebt Arealverein an

Die Schadaugärtnerei ist auch Thema an der heutigen Sitzung des Thuner Stadtrats. Im Gegensatz zu den Anwohnern, welche sich an der geplanten Aufzohtung des Areals stören (siehe Haupttext), wird der Fokus des Ortsparlaments auf der generellen Nutzung und Weiterentwicklung des Gebiets liegen. Die Fraktionen Grüne / Junge Grüne und SP haben im vergangenen Juni ein entsprechendes Postulat eingereicht, das nun behandelt wird.

Die Postulanten wünschen vom Gemeinderat Antworten zu den Rahmenbedingungen, die während der Zwischennutzung in der Schadaugärtnerei gelten sollen – also beispielsweise zu Mietpreis, -fläche und -dauer. Es geht aber auch um den Zugang zur Schadaugärtnerei oder um

Anpassungen bei der Infrastruktur. Mit dem Vorstoss «soll gewährleistet werden, dass der breiten Öffentlichkeit ein lebendiges und vielseitiges Areal zur Verfügung gestellt wird», heisst es im Postulat. Und weiter: «Werden wie heute die Flächen und Räumlichkeiten an teils Private vermietet», dann werde diese öffentliche Zugänglichkeit nahezu unmöglich. Es wird daher angefragt, dass eine Trägerschaft oder ein Verein ein vielseitiges Angebot ermöglichen und die verschiedenen Nutzungen koordinieren und aufeinander abstimmen könnte.

Der Gemeinderat betont in seiner Antwort auf den Vorstoss, dass die Entwicklung des Gebiets einen «hohen Stellenwert» genieisse. Für das aktuelle Jahr habe

die Projektgruppe unter Federführung des Planungsamts mehrere Schwerpunkte definiert. So wurde dem Tiefbauamt der Auftrag erteilt, im Hinblick auf die geplanten Zwischennutzungen eine neue Verbindung zwischen Schadaupark und Schadaugärtnerei zu realisieren. Auch der Umgang mit den Bereichen Orangerie und Wirtschaftshof soll geklärt werden. Ausserdem ist der Start einer Machbarkeitsstudie für einen möglichen neuen Standort des Kunstmuseums in der Schadaugärtnerei vorgesehen. Diese Idee geht auf ein Postulat von EVP-Stadtrat Jonas Baumann zurück, das vor Jahresfrist im Parlament angenommen wurde (wir berichteten).

Die Koordination des Betriebs rund um die Orangerie obliegt

inzwischen der Abteilung Stadtmarketing. Sie schrieb die Zwischennutzungen im letzten Herbst öffentlich aus. Idealerweise dauere eine Zwischennutzung «nicht länger als zwei bis drei Jahre» und sei selbsttragend, heisst es im Organisationskonzept. An die Stelle der bisherigen tageweisen Vermietungen für öffentliche oder private Anlässe soll «eine kuratierte Nutzung mit hohem Öffentlichkeitsgrad» treten. Hierzu soll auch der heute eingeschränkte Zugang schrittweise erleichtert werden. Die Stadt strebt ausserdem an, den von den Postulanten geforderten Arealverein noch diesen Sommer zu gründen. Er würde einen «Teil der Verantwortung für das Gesamtprojekt übernehmen». (gbs)

## Neues Quartier im Rohrimoos

**Buchholterberg** Das Hotel Restaurant Rohrimoosbad ist nicht mehr: An seiner Stelle entstehen Mietwohnungen. Ob es allenfalls wieder ein Restaurant geben wird, steht noch nicht fest.

Vor knapp drei Jahren hat das Hotel Restaurant Rohrimoosbad in Heimenschwand seine Türen für immer geschlossen (wir berichteten). Nun tut sich wieder etwas. Besitzerin des Rohrimoosbads ist seit dem letzten Jahr die Fibus Immobilien AG aus Spiez. Architekt Daniel Filliger, Mitbeteiligter der Firma, plant eine Sanierung des Gasthauses und eine Überbauung auf dem Land daneben. 2016 präsentierte der Architekt erstmals sein Bauprojekt der Gemeinde. «Als ich das Projekt dem Gemeinderat vorstellte, waren sie froh, dass etwas unternommen wird», sagt Filliger.

Ein erstes Einfamilienhaus ist zurzeit in Bau, einige Meter entfernt von dort, wo das alte Bauernhaus stand, welches vor einigen Monaten abgerissen worden ist. Bei zwei oder drei weiteren Häusern sollen bald die Bau-

arbeiten beginnen. Der Architekt hofft, dass bis zum Ende des Jahres alle sieben geplanten Einfamilienhäuser verkauft werden können. Das erste Einfamilienhaus, welches seit Oktober im Bau ist, soll bereits im Juni bezugsbereit sein. Abgeschlossen sei das gesamte Bauprojekt etwa in drei bis vier Jahren, so Filliger.

**Steine im Weg**

Ursprünglich seien sowohl nördlich als auch südlich der Rohrimoosstrasse je fünf Einfamilienhäuser geplant gewesen. «Anlässlich des ersten Baugesuchs für ein Einfamilienhaus hat sich die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder generell gegen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgesprochen», sagt Daniel Filliger. Das Baugesuch wurde abgelehnt, was dazu führt, dass südlich des Gasthauses kei-



Im Rohrimoos sind Baumaschinen aufgeföhren. Foto: Stefan Kammermann

ne Einfamilienhäuser errichtet werden können. «Östlich des Rohrimoosbads werden wir nun ein modernes Gebäude für vier Einheiten bauen», sagt er weiter.

Ob es jeweils Geschosswohnungen oder Doppelhäuser geben wird, ist noch nicht entschieden. Als das Hotel Restaurant Rohrimoosbad von seinen vor-

**«Östlich des Rohrimoosbads werden wir nun ein modernes Gebäude für vier Einheiten bauen.»**

**Architekt Daniel Filliger**

herigen Eigentümern, Madeleine und Werner Staub-Blaser, zum Verkauf stand, suchte die Familie vorerst nach einem Nachfolger. Um den letzten Gasthof in

Heimenschwand weiterzuführen, liess sich jedoch niemand finden. Für den Architekten Daniel Filliger steht die Idee eines Restaurants im Rohrimoosbad aber noch offen: «Theoretisch wäre es im Moment immer noch möglich, dort einen Gastronomie-Betrieb zu integrieren», sagt Filliger. Dies jedoch nur, falls sich noch ein Interessent finden würde, bevor voraussichtlich im Frühling 2021 die Renovationen am Gebäude beginnen. Geplant seien verschiedene grosse Mietwohnungen im ehemaligen Hotel – im Theatersaal solle zudem eine Art Loftwohnung entstehen. «Unser Ziel ist es, dass man den Gasthof wieder präsentieren kann», sagt Bauunternehmer Filliger und meint, dass das Gebäude «nicht mehr auf dem neusten Stand» sei.

**Gabriela Sterchi**