

«VERDICHTEN ALS CHANCE?»

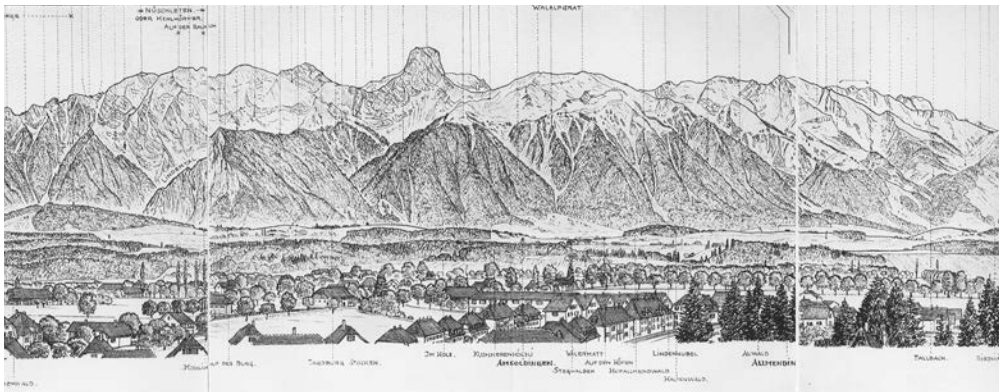
Fallbeispiel Freistatt Areal
15. September 2021

Verdichten heisst: ...

1

Inhalt

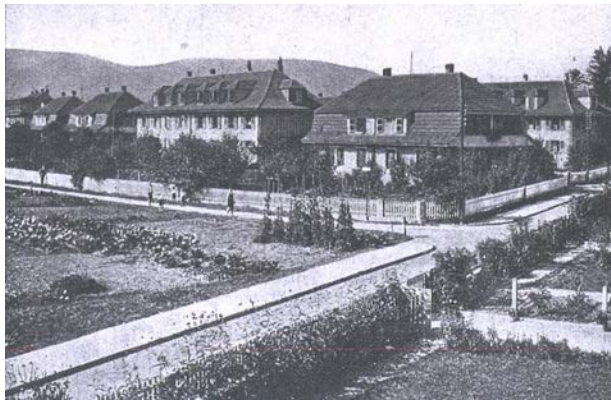
1. Geschichte
2. Freistatt verdichten - Prozess und Inhalte
3. Resumé



2

1. Geschichte

- 1920 Wohnungsnot in Thun
1922 Gründung der GBWG Freistatt
durch Otto Loder, Gemeinderat und Trinkerfürsorger
«Nüechtere»



3

1. Geschichte

- 1940 - 1948 Erweiterung Siedlung 2
Im Baurecht



Quelle: Thuner Tagblatt

4

1. Geschichte

1980 - 1995 Renovationen



Siedlung 1, 1922



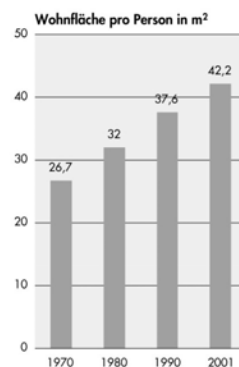
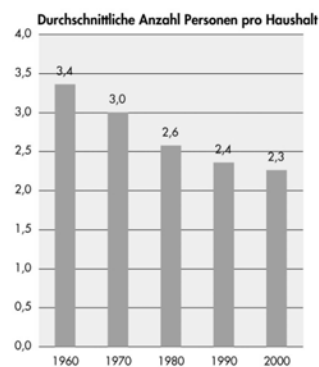
Siedlung 2, 1948

5

1. Geschichte

Gegenwart - Ersatzneubauten Siedlung 2

- 111 Wohnungen, davon 72 im Baurecht
- Bausubstanz aus den Nachkriegsjahren
- grosser Investitionsbedarf
- AZ > 0.3
- sich verändernde Ansprüche



6

1. Geschichte

Gegenwart - Ersatzneubauten Siedlung 2



Verdichten heisst: Abschied nehmen

7

2. Freistatt verdichten

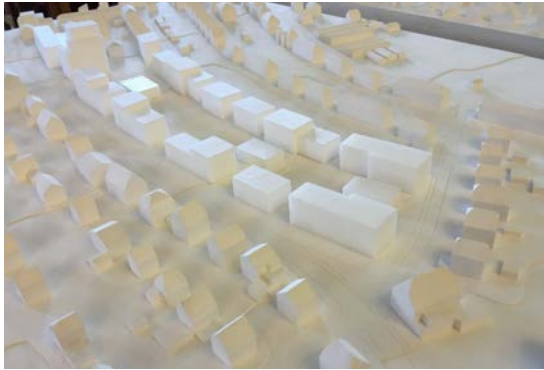
- 2009 - Kontaktaufnahme mit der Stadt Thun
- 2013 - Abstimmung an der GV, wir gehen den Weg „Ersatzbauten“
- 2015 - Zone mit Planungspflicht ZPP liegt öffentlich auf - Widerstand
- 2016 - Durchführung Testplanung
- 2017 - Zone mit Planungspflicht ZPP
- 2018 - Kommission «Neue Freistatt»
- 2019 - Genehmigung der ZPP durch den Stadtrat
- 2022 - Architekturwettbewerb

Verdichten heisst: viel Zeit (!)

8

2. Freistatt verdichten

- 2016 - Durchführung Testplanung
→ *wieviel Dichte verträgt es?*



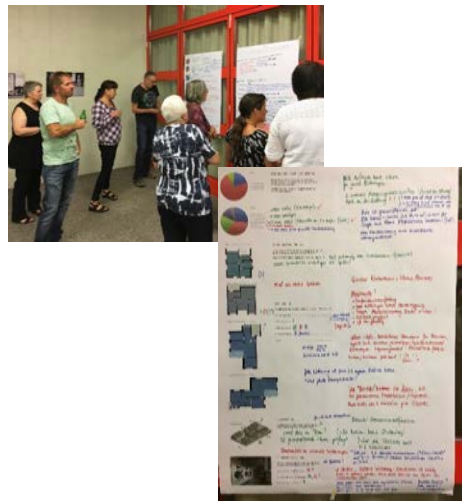
Testplanung: Vorschlag Von Ballmoos Krucker / Viktor Burri AG

Verdichten heisst: Knowhow binden

9

2. Freistatt verdichten

- 2018 - «Neue Freistatt» Workshops, interne Mitwirkung
→ *wie wollen wir leben, was wollen wir bauen?*



Verdichten heisst: Mitsprache und Interaktion

10

3. Freistatt verdichten

Vision

- Wir erhalten Bewährtes – und entwickeln Neues
- Wir haben hohe Ideale – und bleiben realistisch
- Wir sind sparsam – und leisten uns Lebensqualität

11

3. Freistatt verdichten



Vision und strategische Leitlin.
Ziele und Massnahme

Für die «Neue Freistatt»

Vision

Wir sind sparsam – und leisten uns Lebensqualität

Die Gemeinnützige Bau- und Wohnbaugenossenschaft Freistatt erstellt preisgünstigen Wohnraum und versucht diesen dauerhaft der Bevölkerung zu entwickeln zusammen mit ihren Bewohnerinnen und Bewohnern die Vision eines selbstbestimmten, zügigen und sozial verantwortlichen Wohnens weiter.

Sein hohe Ideale – und bleiben realistisch

«Stehenden Grundsätze und Ziele sind hoch gesteckt und können nie zu 100 Prozent »
« sie sind jedoch Richtschnur für die Weiterentwicklung der Gemeinnützigen »
« Freistatt »

Vom Vorstand

Entwurf Leitbild

im Vorstand konsolidiert

1. «Bezahlbar und gesichert wohnen» Wohnungsvergabe, Belegungsvorschriften...
2. «Genossenschaft leben» Mitwirkung, Durchmischung, Solidarität, gemeinschaftliche Flächen...
3. «Gut bauen und effizient betreiben» Nachhaltigkeit, Suffizienz, Unterhaltsplanung...
4. «Zweckmässig organisiert» Vorstand, Verwaltung, Kommissionen, Hausgemeinschaft... professionell
5. «Gesunde Finanzen» Langfristige Stabilität, Genossenschaftskapital, Kostenmiete...

Verdichten heisst: eine klare Idee haben

12

3. Freistatt verdichten

«Divers und lebendig»

Rund 160 Wohnungen für verschiedene Lebensentwürfe

- Familien, Kleinhaushalte, Einzelpersonen
- Wohnen im Alter, Clusterwohnungen, Gemeinschaftsgärten, Hausvereine
- Bewohnerdurchmischung in Anlehnung an Thuner Bevölkerungs-Mix von heute:

Alter bis 19	17%
Alter 20 - 39	26%
Alter 40 - 59	27%
Alter 60 - 79	23%
Alter über 80	7%



Verdichten heisst: Vielfalt ermöglichen

13

3. Freistatt verdichten

«Wohnungsmix»

- max. **30m²** pro erwachsene Person
 - max. **15m²** pro Kind
- Ergibt für eine 4-köpfige Familie 90m² Hauptnutzfläche

- Wohnungen für Singles und Paare, 50%
davon 4 Clusterwohnungen mit je 4 - 6
Wohneinheiten und einem Gästezimmer
- Wohnungen für kleinere Familien (bis 2 Kinder): 35%
- Wohnungen für grössere Familien (ab 3 Kinder): 15%
- Gästezimmer

Verdichten heisst: Suffizienz

14

3. Freistatt verdichten

«Begegnungsräume»

Begegnung der generationenübergreifenden Bewohnerschaft

- Attraktiver Waschraum für min. 8 Wohnungen = Treffpunkt
- Gemeinschaftsraum mit WC-Anlage / Siedlungswerkstatt
- Tauschbörse / Leihbar
- Quartierladen / Markt
- Quartiercafé / Kulturbühne / Co-Workingspace
- Büro Siedlungscoach / Verwaltung
- Ateliers / Atelierwohnen (umnutzbar in Gewerbe)
- Poststelle
- Kindertagesstätte / Kinderhort?

→ **Lebendiges Quartierzentrum** (fast von selbst)



Verdichten heisst: Möglichkeitsräume schaffen

15

3. Freistatt verdichten

«Vermietung öffentliche Nutzungen»

Flächen am Quartierplatz anordnen

- Tauschbörse / Leihbar (*Freistatt-Aktiv, im Aufbau...*)
 - Quartierladen / Markt (*vor Wettbewerb Interessenten akquirieren, evtl. Contracting mit lokalen Landwirten*)
 - Quartiercafé / Kulturbühne (*Unternehmer*)
 - Co-Workingspace (*Freistatt / Netzwerk aufbauen*)
 - Büro Siedlungscoach / Verwaltung (*Freistatt*)
-
- Poststelle
 - Kindertagesstätte / Kinderhort (falls Bedarf vorhanden)

→ Günstige Mieten fördern Belegung und Überlebensfähigkeit

→ Verantwortlichkeit öffentlicher Aussenraum regeln

→ Total öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen 3 - 5% der Hauptnutzfläche



Verdichten heisst: ein funktionierendes Erdgeschoss

16

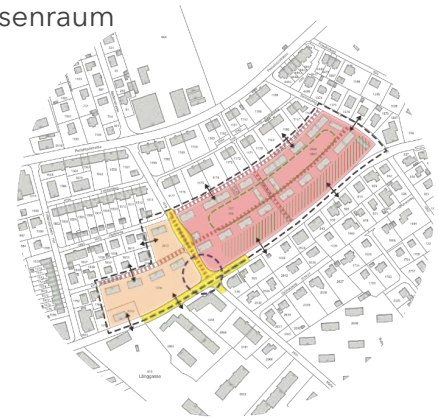
3. Freistatt verdichten

«Städtebau»

Umsetzung der städtebaulichen Idee aus der Testplanung

- Bebauung entlang der Länggasse
- Grosszügiger zusammenhängender Aussenraum
- Öffentlichkeit an der Mattenstrasse
- Durchlässigkeit zur Freistatt Siedlung 1

→ **Wettbewerb**



Verdichten heisst: hohe Qualität sicherstellen

17

3. Freistatt verdichten

«Gartenstadt heute»

*«Die meisten Nachbarkontakte finden am Gartenzaun statt.
Er trennt also nicht nur, er verbindet auch.» Jan Gehl*

- Verdichtung der Gartensiedlung: Gärtnern auf freiwilliger Basis / Mitwirkung / soziales Potenzial nutzen
- Austarierte Abstufung gemeinschaftlicher und privater Räume
- Räume, die Kommunikation ermöglichen
- Familienwohnungen mit Gartenzugang (Maisonette)
- Spielplatz mit Raum zur Entfaltung
- Urban Gardening, Biodiversität
- Flexibles Aussenraumkonzept, Einbezug der Bewohner
- Adäquates Regelwerk / Gartenkommission



Verdichten heisst: der Aussenraum wird wichtiger

18

3. Freistatt verdichten

«Innovation»

- Bau- Wohnkonzepte, welche auf Lowtech basieren
- Dauerhaft bauen, nachhaltige Materialien einsetzen
- 2'000 Watt-Gesellschaft (Stadtratsentscheid 2019)
- Kreislaufwirtschaft
- Flächenverbrauch pro Person reduzieren in Planung (Vorgabe Wettbewerb) und Betrieb (Belegungsvorschriften, Vermietungskonzept)
- **Priorität: Bezahlbarer Wohnraum!**



Verdichten heisst: ökologische Verantwortung

19

3. Freistatt verdichten

«Autoarme Siedlung»

- Keine unnötigen und leeren Parkplätze
→ 0.3 - 0.5 PP pro Wohnung
→ Einbezug der Siedlung 1
- Bushaltestelle versetzen an den Quartierplatz
- Mobilitätskonzept
→ Fördern von internem, privatem Car-Sharing
→ Mobility anbieten, evtl. Mobilitynutzung als Teil des Mietvertrags
- Genug Platz für Velos, E-Bikestationen → 1 Velo pro Zimmer
- Genug Platz für Kinderfuhrpark



Verdichten heisst: Mut auszuprobieren

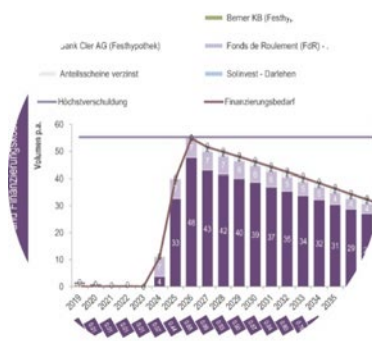
20

3. Freistatt verdichten

«Zwischen Miete und Eigentum»

→ Langfristige Balance zwischen Ausgaben und Einnahmen

- 10 - 20% Eigenkapital; liquide Mittel, Heimfallentschädigung, Anteilskapital
- 80 - 90% Fremdkapital; Hypotheken, EGW, Fonds de Roulement, Solinvest, Hypothekarbürg-Genossenschaft, Solidaritätsfonds



21

3. Freistatt verdichten

«Zwischen Miete und Eigentum»

Anteilscheinkapital:

- Mieter werden finanziell, rechtlich und emotional → Teil der Gemeinschaft
- Anteilscheinkapital geht nicht verloren, wird bei Auszug zurückbezahlt
- Mehr Eigenkapital ermöglicht → tiefere Mieten → langfristige finanzielle Stabilität

Das Modell für Menschen aus dem Mittelstand, die auf dem freien Markt kein Wohneigentum finanzieren können;

→ Langfristig bezahlbarer Wohnraum in Thun

→ Entlastung der Zersiedlung (Mit-Eigentum in der Stadt wird bezahlbar)

Verdichten heisst: ökonomische Verantwortung

22

3. Freistatt verdichten

«Professionalität und Partizipation»

Langfristige Professionalisierung

- Vorstand als Milizgremium
- Verwaltung professionell
- Haus - und Gartenkommissionen
- Mitsprache



Verdichten heisst: Professionalität

23

4. Resumé

«**VERDICHTEN ALS CHANCE?**»

24

4. Resumé

«VERDICHTEN ALS CHANCE»

Verdichten heisst: Verantwortung übernehmen

- *Abschied nehmen*
 - *viel Zeit (!)*
 - *Knowhow binden*
- *Mitsprache und Interaktion*
- *Eine klare Idee haben*
- *Vielfalt ermöglichen*
 - *Suffizienz*
- *Möglichkeitsräume schaffen*
- *Ein funktionierendes Erdgeschoss*
 - *Hohe Qualität sicherstellen*
- *Der Aussenraum wird wichtiger*
- *Ökologische Verantwortung*
 - *Mut, auszuprobieren*
- *Ökonomische Verantwortung*
 - *Professionalität*

Vielen Dank!

