

Planungsamt

Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34
planungsamt@thun.ch, www.thun.ch



GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Freistatt, Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften

nach Art. 58-61 BauG

Die Änderung beinhaltet:

- Änderung Zonenplan I, Teil Thun 2002
- Änderung Baureglement 2002, Anhang 3: neue Zonenvorschriften ZPP «Freistatt»

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.081	Format:	-	Revidiert:	--
Plan-Nr.:	2.081.1	Gez.:	PH, ml		
Mst.:	-	Datum:	18.06.2019		BHP Raumplan AG

Impressum

Auftraggeber

Planungsamt
Stadt Thun
Industriestrasse 2
Postfach 145
3602 Thun

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Anlass und Vorgeschichte	6
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.4 Preisgünstiger Wohnungsbau	9
1.5 Quartier- und arealbezogene Rahmenbedingen	10
1.6 Rahmenbedingungen Erschliessung	12
2. Planungsziele	15
3. Qualitätssicherndes Verfahren	16
3.1 Testplanung mit drei Teams	16
3.2 Ergebnisse	16
4. Planungsmassnahmen	21
4.1 ZPP Freistatt	21
4.2 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen	29
4.3 Auswirkungen der Planung	29
4.4 Zielerreichung und Würdigung	30
5. Planerlassverfahren	31
5.1 Verfahren	31
5.2 Zuständigkeit	31
5.3 Öffentliche Mitwirkung	31
5.4 Kantonale Vorprüfung	34
5.5 Öffentliche Auflage	37
5.6 Nächste Schritte	41
Anhang: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 21. August 2018	43

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Standort und Lage

Das Planungsgebiet mit der Genossenschaftssiedlung Freistatt, den städtischen Mehrfamilienhäusern am Schützenweg und der Poststelle Länggasse Thun liegt im Thuner Westquartier und grenzt an das Hohmadquartier. Die Lage im Stadtgebiet ist vorteilhaft: Das Gebiet ist gut über die Quartierstrassen Länggasse und Mattenstrasse erschlossen, gut ins städtische Netz der Buslinien eingebettet und liegt in Fussdistanz zu Stadtzentrum und Bahnhof Thun. Es verfügt über nahe Einkaufsmöglichkeiten und gute und vollständige Bildungsinfrastruktur (Kindergarten, Unter- und Oberstufenschule). Das hohe Lage-Potenzial bildet eine günstige Voraussetzung für die angestrebte Erneuerung.



Abbildung 1: Ausschnitt Luftbild der Stadt Thun mit Areal Freistatt (gelb)

Heutige Zonenordnung im Gebiet Freistatt

Der Bearbeitungsperimeter mit den Parzellen Thun-Gbb. Nr. 1770, 2919, 3313 sowie den Baurechtparzellen Thun-Gbb. Nr. 966 und 3967 ist heute der Wohnzone W2 (Art. 20 Baureglement) zugewiesen; die beiden letzteren sind zusätzlich überlagert mit dem Strukturgebiet S III (Art. 34 Baureglement). Der minimale Wohnanteil beträgt 50% der Bruttogeschossfläche. Stilles Gewerbe sowie Kindergärten, Heime, Hotels o.ä., sind zugelassen. Das Planungsgebiet ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen.

Gebiet Freistatt

Abbildung 2 zeigt das Planungsgebiet Freistatt und dessen Umfeld. Das Gebiet innerhalb der gelben Linie markiert das Planungsgebiet. Die Fläche umfasst knapp 24'000 m² und gut 100 bestehende Wohnungen.

Genossenschaftssiedlung Freistatt

Die Genossenschaftssiedlung Freistatt besteht aus zwei Siedlungsteilen:

- Siedlungsteil 1 (blau): Bauperiode 1920er Jahre, vor ca. 25 Jahren saniert und gesamterneuert. Sie ist nicht Gegenstand der vorliegenden Zonenplanänderung.
- Siedlungsteil 2 (gelb): Bauperiode 1940er Jahre, im Bearbeitungsperimeter. Im Siedlungsteil 2 gehören 72 Wohnungen in 14 Gebäuden der Gemeinnützigen Bau- und Wohngemeinschaft (GBWG)

Freistatt.
Fläche: rund 17'000 m².

Die GBWG Freistatt Thun vermietet die Wohnungen in der Siedlung 2. Die Genossenschaft bezweckt, die Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder zu befriedigen und günstigen Wohnraum bereitzustellen.

Weitere Eigentümer im Planungsgebiet

Die Stadt Thun ist Eigentümerin weiterer 30 Wohnungen in 5 Gebäuden auf zwei westlich angrenzenden Parzellen im Bereich Schützenweg (violett). Diese liegen im Gebiet der Zonenplanänderung. Fläche: rund 6'000 m².

Die Post Immobilien AG (orange) ist Eigentümerin der Parzelle mit der Poststelle 3607 Thun 7 Länggasse, welche ebenfalls im Gebiet der Zonenplanänderung liegt. Fläche: rund 700 m².



Abbildung 2: Luftbild mit Gebiet GBWG Freistatt Siedlungsteil 1 (blau), Siedlungsteil 2 (gelb), städtische Siedlung Jägerweg (violett), Postparzelle (orange), ZPP-Perimeter (gelbe Linie)

1.2 Anlass und Vorgeschichte

Ausgangslage und Handlungsbedarf

Die bestehende Mehrfamilienhaus-Bebauung im Gebiet Freistatt des Thuner Westquartiers weist einen hohen Sanierungs- und Investitionsbedarf auf. Die Gemeinnützige Bau- und Wohngemeinschaft (GBWG) Freistatt wandte sich aufgrund ihrer schwierigen finanziellen Situation und des Erneuerungsbedarfs ihrer Liegenschaften und Wohnungen im Baurecht auf städtischem Land im Jahr 2009 an die Stadt. Gemeinsam entwickelten die Stadt, die GBWG und die Post in der Folge den zukünftigen Planungsprozess.

Vorstudien

Unter der Leitung des Planungsamtes wurden zwischen Ende 2009 und Mitte 2010 mögliche Entwicklungsstrategien untersucht. Im Laufe der

Studien zeigte sich, dass die Sanierung und Erhaltung sowohl der bestehenden GBWG- als auch der Stadtliegenschaften wirtschaftlich nicht tragbar ist. Zudem ist die Ausnützung der Grundstücke im Bestand mit einer Ausnützungsziffer von 0.3 sehr tief bzw. sind die Grundstücke deutlich unternutzt. Das Szenario „Rückbau und Neubau“ wurde sowohl für die Stadt wie auch für die GBWG als Baurechtnehmerin als beste Lösung bewertet.

*Einbezug der
Kantonalen
Denkmalpflege*

Im Rahmen der im Jahr 2011 durchgeführten Workshops wurde auch die Kantonale Denkmalpflege in den Planungsprozess einbezogen. Diese liess sich anschliessend im Schreiben vom 17.10.2011 wie folgt vernehmen: „Die im Workshop skizzierte Strategie kann aus unserer Sicht weitergeführt werden.“ Sie nahm damit Bezug auf die Ergebnisse der Studie, gemäss welcher die „unverhältnismässigen Renovationskosten kaum noch marktfähige Mietpreise ergeben würden.“

Die kantonale Denkmalpflege wurde im Vorfeld der Testplanung über die Durchführung der vorgesehenen Qualitätssicherung informiert und im Nachgang mit den Ergebnissen dokumentiert. Sie wird in den nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren stufengerecht in den Planungsprozess einbezogen und wird sich auch im Rahmen des laufenden Planerlassverfahrens zur ZPP Freistatt zum Planungsinstrument äussern.

*Sistierte
Zonenplanänderung
2014*

In der Folge startete die Stadt Thun in Absprache mit der GBWG Freistatt das Zonenplanänderungsverfahren, mit der Absicht, das Gebiet einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zuzuführen. Die ZPP wurde Anfang 2014 zur Mitwirkung gebracht. Auf Grund der Ergebnisse der Mitwirkung und angesichts der Bedeutung dieser Siedlung im Quartier beschloss der Gemeinderat am 5.6.2015, das Verfahren für eine Zonenplanänderung zu sistieren.

*Neuorientierung
mit Testplanung 2016*

Angesichts der nutzungsbezogenen, städtebaulichen und freiräumlichen Rahmenbedingungen und Herausforderungen für die Areal- und Quartierentwicklung entschied sich die Stadt Thun Mitte 2015, gemeinsam mit der GBWG und der Post Immobilien AG, ein kooperatives, begleitetes Testplanungsverfahren mit drei Teams durchzuführen.

Im kooperativen Prozess mit verschiedenen Beteiligten wurden Fragen und Ansätze des Städtebaus und des Freiraums, der Nutzung, der Identität, des Sozialraums und des Verkehrs untersucht. Die 2016 durchgeführte Testplanung brachte Erkenntnisse, die über das Areal der Freistatt hinausgehen. Die Breite der Lösungsansätze und deren gesamtheitliche Bewertung ermöglichten Empfehlungen unter einigen Aspekten, welche vor der Testplanung nicht möglich waren.

*Ergebnisse der
Testplanung als
Basis der
Zonenplanänderung*

Die Erkenntnisse aus der Testplanung dienten der Planungsbehörde als Grundlage für die Ausarbeitung der Zonenplanänderung. Der Ergebnisse der Testplanung sind im Synthesebericht vom 20. Dezember 2016 zusammengefasst.

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

*Kantonales Baugesetz
und -verordnung*

Wichtige Rahmenbedingung bildet das revidierte Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) und die dazugehörige Bauverordnung vom 6. März

1985 (BauV; BSG 721.1) (Inkrafttreten der Teilrevision: 1. April 2017), in welchem u.a. eine minimale Überbauungsdichte vorgegeben wird.

*Kantonaler Richtplan
und RGSK*

Der revidierte kantonale Richtplan (Genehmigung: 4. Mai 2016) und das revidierte Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW) der 2. Generation (Genehmigung: 26. April 2017) bilden die Basis für die aktuell laufende Revision der Ortsplanung der Stadt Thun.

*Überkommunaler
Richtplan Energie*

Für die Wärmeversorgung sind die Energieträger gemäss überkommunalem Richtplan Energie zu verwenden. Im Vordergrund stehen die Grundwassernutzung oder ein Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun.

*Revision der
baurechtlichen
Grundordnung der
Stadt Thun*

Die Stadt Thun befindet sich aktuell in einem Ortsplanungsrevisionsprozess. Der aktuelle Stand und die Terminplanung des Prozesses sind jederzeit unter www.oprthun.ch abrufbar.

*Strategie
Stadtentwicklung*

Die Strategie des Gemeinderates sieht eine Förderung von Bestrebungen der Innenentwicklung und der baulichen Erneuerung vor. Ebenso soll attraktives Wohnen gefördert werden.

Wohnstrategie

Der Gemeinderat will die Wohnraumentwicklung künftig mit der Wohnstrategie aktiv steuern. Im Rahmen von vier Teilprojekten wurden Grundlagen zum Wohnraumbedarf, zu den Wohnbaugenossenschaften, zum Wohnraumpotential und innovativen Wohnformen erarbeitet. Die Überlegungen in der Wohnstrategie zum Planungsgebiet der Wohnbaugenossenschaft Freistatt werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und stufengerecht umgesetzt. In der Wohnstrategie wird die Eignung des Areals Freistatt für den Wohnungsbau wie folgt beurteilt:

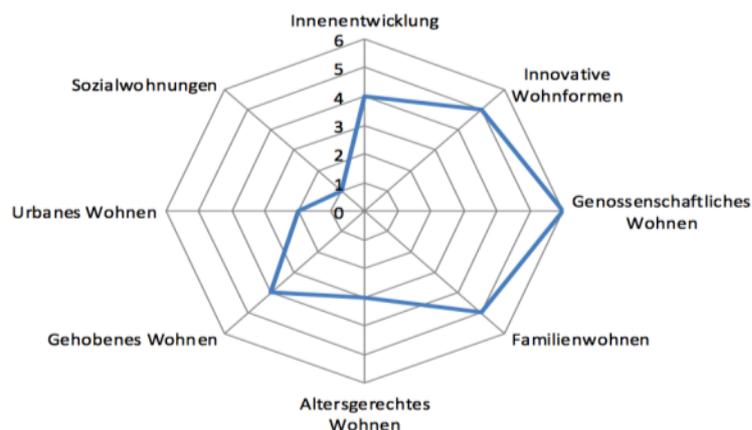


Abbildung 3: Eignung des Areals Freistatt gemäss Wohnstrategie

Im Hinblick auf die Umsetzung ist die Stadt daran, Optionen wie die Erweiterung, die Fusion oder auch die Neugründung von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften zu prüfen. Im Weiteren werden Überlegungen zu neuen und zeitgemässen Genossenschaftsmodellen in die Überlegungen einbezogen.

1.4 Preisgünstiger Wohnungsbau

Gemeinschaftliches Wohnen

Die Stadt will den beachtlichen gewachsenen Anteil der genossenschaftlichen Wohnungen in der Stadt von insgesamt mehr als 10% erhalten. Gleichzeitig möchte sie aber auch eine bauliche und organisatorische Erneuerung der Wohnbaugenossenschaften erwirken. Die Freistatt ist die älteste Wohnbaugenossenschaft der Stadt Thun und begründet damit eine beinahe 100-jährige Tradition. Sie stiftet einen Beitrag zur Identität des Wohnstandorts. In Thun beruht die Gemeinnützigkeit vor allem auf den traditionellen Wohnbaugenossenschaften

Gemeinnützigkeit

Als gemeinnütziger Bauträger kann sich eine Wohnbaugenossenschaft, eine Stiftung oder auch eine Aktiengesellschaft dann im Handelsregister eintragen lassen, wenn die Bestimmungen im Schweizerischen Stempelsteuergesetz¹ und in der Wohnraumforderungsverordnung² eingehalten werden. Diese geben vor, dass gemeinnützige Wohnbauträger nur eine eingeschränkte Dividende auf dem Eigenkapital haben, keine Tantiemen ausschütten dürfen und ihre Liegenschaften einem faktischen Spekulationsverbot unterliegen. So dürfen etwa die Mitglieder einer gemeinnützigen Genossenschaft im Falle eines Verkaufs von Liegenschaften nicht am Gewinn beteiligt werden. Bei einer Liquidation der Genossenschaft geht der allfällige Überschuss ebenfalls nicht an die Mitglieder, sondern an eine gemeinnützige Organisation mit vergleichbarem Zweck (dies kann auch die öffentliche Hand sein). Im Weiteren sind die gemeinnützigen Bauträger verpflichtet, ihre Wohnungen in Kostenmiete zu vergeben. Dadurch sind renditeorientierte Mietzinserhöhungen bei einem Mieterwechsel ausgeschlossen.

Preisgünstiger Wohnungsbau

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind dem preisgünstigen Wohnungsbau verpflichtet. Deshalb dürfen Erstellungskosten ihrer Wohnungen (inkl. Landanteil) die Anlagekostenlimiten des Bundes³ nicht überschreiten. Für die Gewährung von Bundeshilfe (z.B. Fonds de roulement), die auch bei den Thuner Wohnbaugenossenschaften weit verbreitet und bei Neubauten als Finanzierungshilfe Standard sind, dürfen die standortabhängige Anlagekostenlimiten nicht überschritten werden. Und nur Wohnüberbauungen, welche die Anlagekostenlimiten einhalten, gelten gemäss Bund als langfristig preisgünstig.

Gemeinwohlorientierung

Gemeinnützige Genossenschaften verpflichten sich in ihren Statuten in der Regel zusätzlich zur Gemeinwohlorientierung. Dies schlägt sich etwa in Vermietungsrichtlinien nieder, welche eine dichte Belegung der Wohnungen ermöglichen und bei Neubauten sind die Projekte darauf ausgelegt, dass langfristig preisgünstiger Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten entsteht, wobei auch auf eine nachhaltige Bauweise und nachhaltige Mobilität geachtet wird. Insbesondere schaffen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften aber Angebote im Aussen- und Innenraum die

¹ Vgl. Bundesgesetz über die Stempelabgaben, Art. 6 (<http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19730173/index.html>)

² Angabe Verordnung über die Forderung von preisgünstigem Wohnraum (<http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031315/index.html>)

³ www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html

dazu beitragen, dass sich in und über die Siedlungen hinaus Gemeinschaft, Nachbarschaftshilfe und attraktive Quartierangebote herausbilden können.

1.5 Quartier- und arealbezogene Rahmenbedingungen

Quartierstrukturen

Die Quartierstrukturen im Umfeld des Planungsgebiets sind geprägt durch eine Bausubstanz mit vorwiegend zwei- bis maximal dreigeschossigen Einzelbebauungen aller Art. Die dominierende Nutzung ist das Wohnen, ergänzt mit öffentlichen Nutzungen wie der Friedhof Thun (realisiert ab 1873), die Schulanlage Pestalozzi (1907), das Progymnasium (1928/30) oder die Schulanlage Länggasse (1954).

Bedeutsam für die Quartierentwicklung war der seit den frühen 1920er Jahren einsetzende genossenschaftliche Wohnungsbau. Die Siedlungsteile 1 und 2 der Freistatt gehörten zu den frühesten Genossenschaftssiedlungen, ehe verschiedene weitere Siedlungen folgten. Ein hoher Bestand von Wohnungen aus der Nachkriegsperiode 1946-1980 und ein hoher Anteil von Wohnungen mit kleinen Wohnflächen ergeben für dieses Quartier einen grossen Erneuerungsbedarf. Traditionell ist der Anteil der genossenschaftlichen Wohnungen eher hoch, der Anteil des Wohneigentums hingegen klein.



um 1910



um 1950



2013

Abbildung 4: Quartierentwicklung in den letzten 100 Jahren (Quelle: swisstopo)

Freiräume im Quartier

Ebenso prägend für den Stadtraum im Thuner Westquartier sind die strukturbildenden Freiräume im weiteren Umfeld des Planungsgebiets.



Abbildung 5: Gesamtbild angestrebte Entwicklung AP V+S 2. Generation (mit eigener Bezeichnung der Grünräume)

Das „Gesamtbild der angestrebten koordinierten Entwicklung von Landschaft, Siedlung und Verkehr“ gemäss RGSK 2. Generation zeigt diese Frei- und Grünräume sehr gut auf, ebenso die „äussere“ Landschaft, welche westlich als grossräumiger Landschaftsraum und Allmend bis an das Siedlungsgebiet herangereicht. Abbildung 5 zeigt das Planungsgebiet (gelb markiert) und die wichtigen Freiräume im Stadtraum des Westquartiers (nummeriert 1 bis 6).

Versorgungsstrukturen

Der Planungsperimeter befindet sich im gut versorgten Westquartier mit vollständiger Bildungsinfrastruktur und nahen Einkaufsmöglichkeiten: Coop Schönau ist zu Fuss in rund 5-7 Minuten erreichbar und die Thuner Innenstadt in rund 15 Minuten.

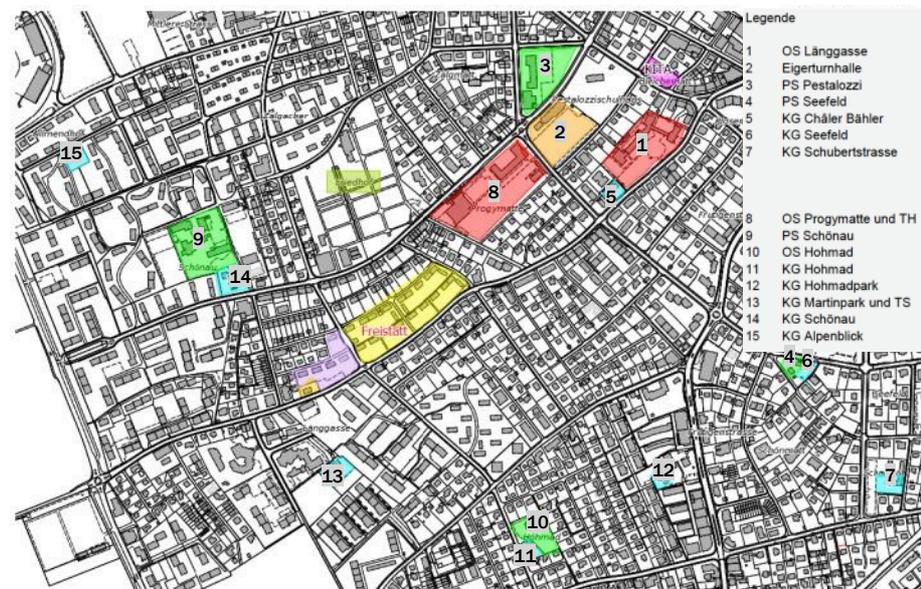


Abbildung 6: Übersicht Schul- und Sportanlagen

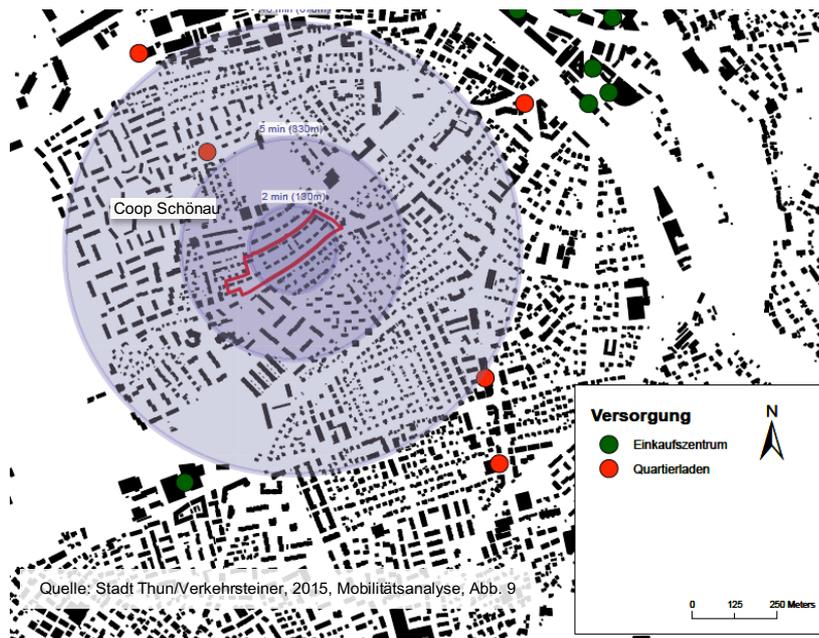
Einkaufseinrichtungen

Abbildung 7: Fussläufige Erreichbarkeit von Einkaufseinrichtungen

*Poststelle Thun 7
Länggasse*

Die Post Immobilien AG hält an der bisherigen Poststelle 3607 Thun 7 Länggasse fest. Die Poststelle ist neben den Poststellen Thun 1 (Bahnhofplatz) und Thun 4 (Strättligen) eine für die Post wichtige Poststelle mitten im Wohnquartier, die jährlich von rund 125'000 Kunden frequentiert wird.

Lärm

Das Planungsgebiet ist im geltenden Zonenplan der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen.

Naturgefahren

Das Planungsgebiet liegt in keinem Gefahrengebiet gemäss aktueller Gefahrenkarte. Diese befindet sich gegenwärtig in Revision (vgl. www.oprthun.ch).

Grundwasser

Das Planungsgebiet ist wie das gesamte Westquartier und Hohmadquartier dem Gewässerschutzbereich Au zugewiesen. Der Bereich Au umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Es dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Baugrund besteht gemäss kantonalem Geoportal aus Lockergesteinen mit einer Mächtigkeit > 30m.

Altlasten

Der kantonale Kataster der belasteten Standorte weist für das Gebiet des Bearbeitungsperimeters keinen Eintrag auf.

1.6 Rahmenbedingungen Erschliessung

*Lage im
Siedlungsgebiet*

Das Areal Freistatt ist mit verschiedenen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen und weist eine günstige Lage im Siedlungsgebiet auf. Es ist für alle Verkehrsträger gut geeignet. Die Ausgangslage zu Mobilitätsaspekten und den einzelnen Verkehrsträgern präsentiert sich wie folgt:

*Nähe zu Bahnhof
Thun und Innenstadt*

Der Bahnhof Thun und die Thuner Innenstadt liegen in einer Distanz von rund einem Kilometer. Der Bahnhof Thun weist ausgezeichnete

internationale und nationale Zugverbindungen auf und ist gleichzeitig Knotenpunkt für die regionale Verteilung ins Berner Oberland.

MIV

Die Haupterschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Länggasse und Mattenstrasse, ergänzend dazu über die Pestalozzistrasse. Mit dem rund 2 km entfernten und gut erreichbaren Autobahnanschluss Thun-Süd ist das Areal gut an das überörtliche Strassennetz des MIV angebunden. Somit ist das nächstgelegene Zentrum (Bern Zytglogge) für den MIV innerhalb von rund 25 - 30 min zu erreichen.

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Die ÖV-Erschliessung erfolgt mit den drei Buslinien 2 (Haltestelle Mattenstrasse), 3 (Haltestelle Länggasse) und peripher 6 (Haltestelle Feldheimstrasse). Alle Haltestellen befinden sich weniger als 250 m vom Siedlungsmittelpunkt entfernt. Die Haltestellen Länggasse und Mattenstrasse grenzen an das Areal. Die Buslinien 2 und 3 verkehren im 10-Minuten-Takt und verbinden die Freistatt direkt mit dem Bahnhof und dem Zentrum Thuns. Die Linie 3 führt stadtauswärts über die Arena Thun in das Naherholungsgebiet Richtung Oberland. Mit der Linie 2 besteht eine direkte Verbindung ins Zentrum Oberland. Die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr ist mit der ÖV- Güteklasse B als gut eingestuft.

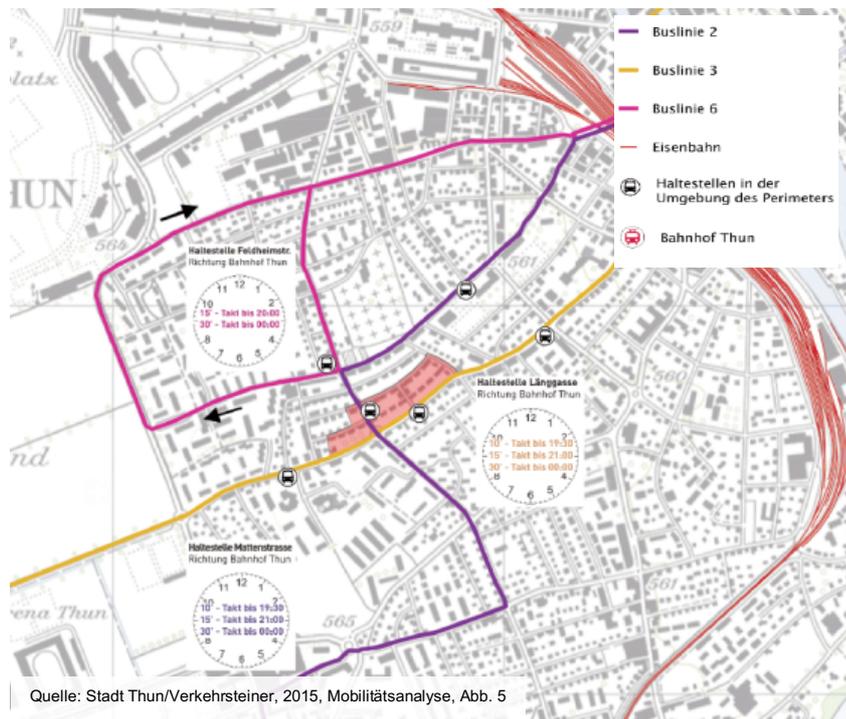


Abbildung 8: Erschliessung des Planungsgebiets mit Buslinien

Veloverkehr

Das Areal Freistatt ist sehr gut für den Veloverkehr erschlossen. Die Topographie ist für den Veloverkehr ideal und das umliegende Strassennetz ist mit Radstreifen und teilweise mit T-30-Zonen ausgestattet.

Fussverkehr

Für die Fussgängerinnen und Fussgänger besteht ein sehr engmaschiges und dichtes Netz an umwegfreien Fusswegverbindungen.

2. Planungsziele

Mit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung im Gebiet Freistatt werden folgende Ziele verfolgt:

- Siedlungsentwicklung nach innen
- Beispielhafte Siedlungserneuerung
- Schaffung von zusätzlichem attraktivem Wohnraum
- Schaffung eines Quartierzentrums mit quartierorientierten öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen
- Erhalt der Poststelle
- Konzeption einer eigenständigen Überbauung und Freiräume mit hoher Identität
- Verträgliche städtebauliche Eingliederung und Vernetzung der neuen Überbauung in das bestehende Quartier
- Überzeugende Anordnung der vorgesehenen Nutzungen sowohl in den Bauten wie im Freiraum
- Soziale Durchmischung im Bereich der Wohnnutzungen
- Erhalt und Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Förderung einer nachhaltigen Quartierentwicklung und Mobilität
- Optimale Integration der neuen Siedlung in das Netz der Quartierstrassen und das übergeordnete Strassennetz,
- Zweckmässige Etappierung

3. Qualitätssicherndes Verfahren

3.1 Testplanung mit drei Teams

<i>Absichten</i>	Zur Klärung der nutzungsbezogenen, städtebaulichen, freiräumlichen und mobilitätsrelevanten Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung Freistatt wurde ein kooperatives Planungsverfahren in Form einer begleiteten Testplanung mit drei Teams durchgeführt. Zur Auswahl der aus den Disziplinen Städtebau/Architektur, Landschaftsarchitektur sowie Soziologie/Nutzung und Verkehr/Mobilität zusammengesetzten Teams wurde das Verfahren öffentlich ausgeschrieben, jedoch freihändig vergeben.
<i>Durchführung</i>	Die Testplanung dauerte rund ein halbes Jahr und ist abgeschlossen. Sie umfasste u.a. eine Startsitzen, eine Zwischenwerkstatt sowie eine Schlusswerkstatt, wo die Teams ihre Entwürfe dem Begleitgremium unterbreiteten. Nach der Zwischenwerkstatt und der Schlusswerkstatt wurde jeweils ein Echoraum zwecks Reflexion der (Zwischen-) Ergebnisse mit einer ausgewählten Öffentlichkeit durchgeführt. Die Ergebnisse der Testplanung wurden anlässlich der Medienkonferenz vom 14. März 2017 kommuniziert. Gleichentags fand am Abend die Ausstellungseröffnung statt, zu welcher Stadträte, EchogeberInnen, Teams und Vertreter der Projektträgerschaft eingeladen wurden. Die Pläne der Teams sowie der Synthesebericht wurden zudem vom 14. bis 24. März 2017 im Foyer des Rathauses der Stadt Thun ausgestellt. Am 16. und am 21. März 2017 stand vor Ort der Projektleiter der Stadtplanung für Auskünfte zur Verfügung.
<i>Erkenntnisse</i>	Die Erkenntnisse wurden im Synthesebericht vom 20. Dezember 2016 und verschiedenen Synthesepänen zusammengefasst. Die Ergebnisse der Testplanung dienen der Stadt Thun als Grundlage für die Revision der aktuellen planungsrechtlichen Bestimmungen. Für die weitere Konkretisierung der Testplanungsergebnisse ist zu gegebenem Zeitpunkt ein Projektwettbewerb vorgesehen.
<i>Vertiefungsarbeiten</i>	Mit den Vertiefungsaufträgen wurden ausgewählte und im Synthesebericht zur Testplanung Freistatt bezeichnete Aspekte im Hinblick auf die Ausarbeitung der vorliegenden ZPP und weitere Projektentwicklung (Architekturwettbewerb) vertieft untersucht. Die Ergebnisse sind in den ZPP Entwurf eingeflossen.

3.2 Ergebnisse

Folgende wichtigsten Erkenntnisse wurden aus den Entwürfen der drei Teams abgeleitet:

<i>Grundsätzliches zur Entwicklung</i>	Zwischen den beiden Teilgebieten westlich und östlich der Mattenstrasse bestehen verschiedene Abhängigkeiten und Wechselwirkungen, die aufeinander abgestimmt werden müssen. Das bedeutet, dass in der weiteren Planung (Zonenplanänderung und Wettbewerb) wiederum eine Gesamtplanung notwendig ist.
--	---

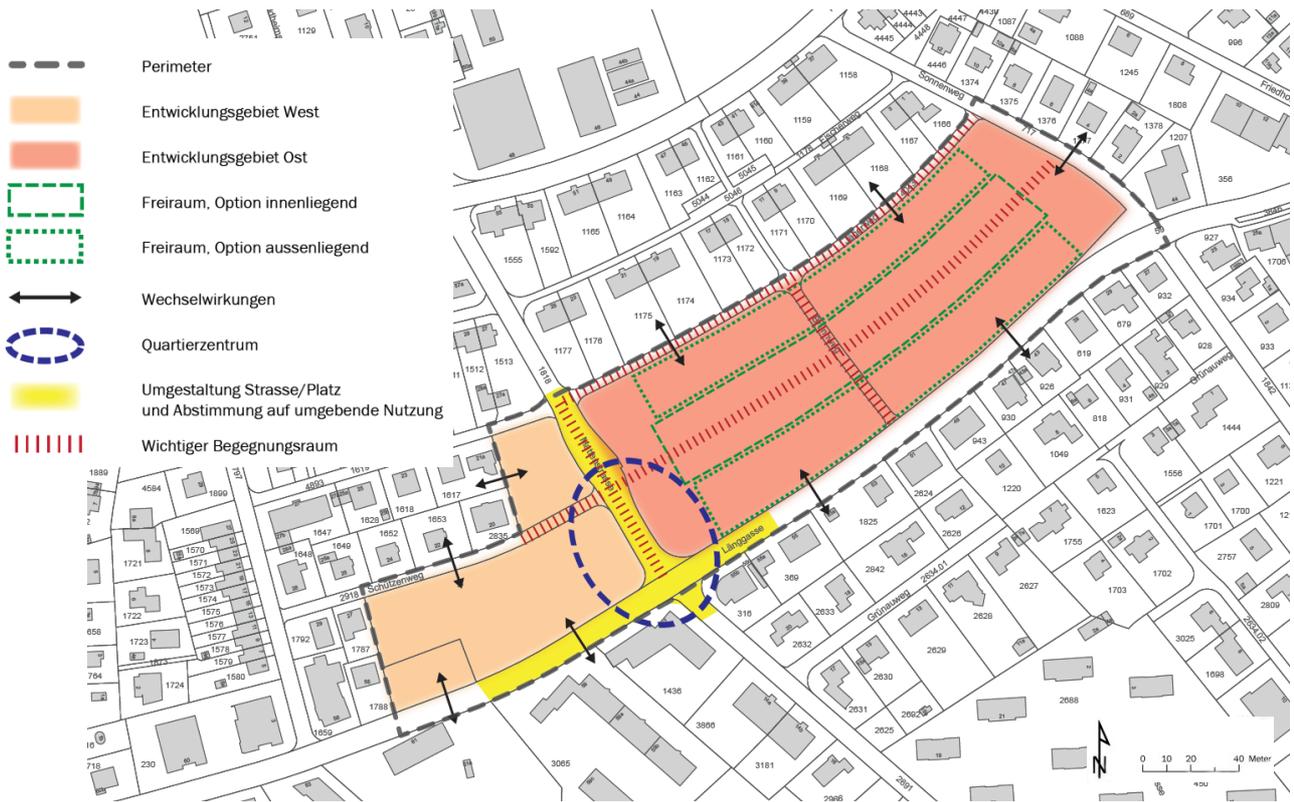


Abbildung 9: Visualisierung mit Synthesepan Testplan „Strategie und Entwicklung“

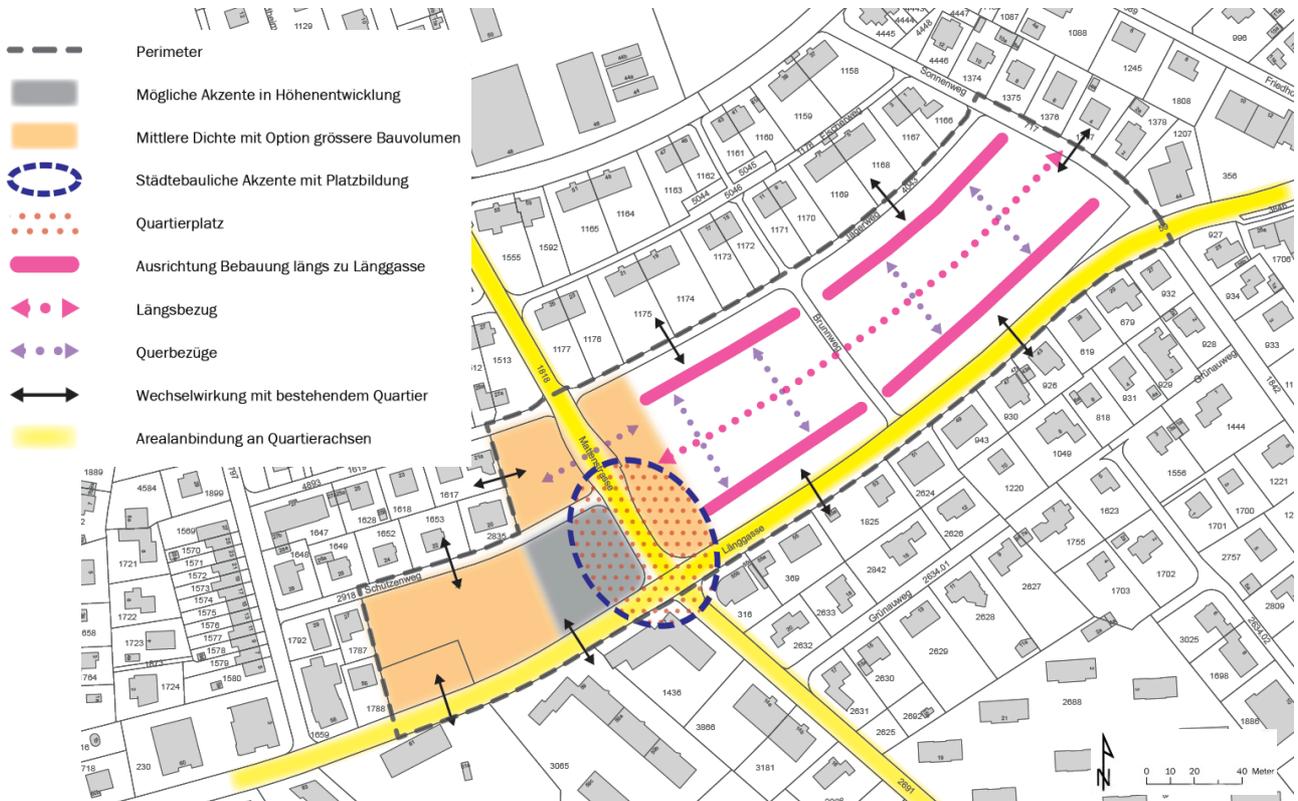


Abbildung 10: Visualisierung mit Synthesepan Testplan „Stadtraum/Städtebau“

Stadtraum/Städtebau

Im Teilgebiet Ost soll die Bebauung längs zur Länggasse ausgerichtet werden. Die Weiterentwicklung und Neuinterpretation bisheriger Strukturen und ortstypischer Eigenschaften werden als erfolgversprechend beurteilt. Die Ensemblewirkung ist auch künftig zu berücksichtigen.

Im Teilgebiet West sind verschiedene Bebauungsmuster denkbar.

Bebauungsdichte und Gebäudehöhe

Eine Bebauungsdichte mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von bis zu 1.2 über den Gesamtperimeter wird als verträglich beurteilt (zum Vergleich: Die heute bestehende Siedlung hat eine AZ von etwa 0.3). Die Testplanung zeigt verträgliche Lösungen mit einer Bebauung von in der Regel bis zu 4 Geschossen im Teilgebiet Ost und bis zu 5 Geschossen im Teilgebiet West. Höhere Bauten im Sinne eines städtebaulichen Akzentes sind im Kreuzungsbereich Länggasse/Mattenstrasse denkbar.

Aussenraum

Wenn dichter gebaut wird, sind gut gestaltete, abwechslungsreiche und angemessen dimensionierte Freiräume umso bedeutender und erhöhen die Lebensqualität. Das Areal braucht deshalb einen grossen, gut nutzbaren, allgemein zugänglichen gemeinschaftlichen Grün- und Freiraum.

Dieser Grün- und Freiraum ist Begegnungsort für Jung und Alt. Auch der Quartierplatz und weitere Teilräume schaffen sozialräumliche Interaktionen und Identität.

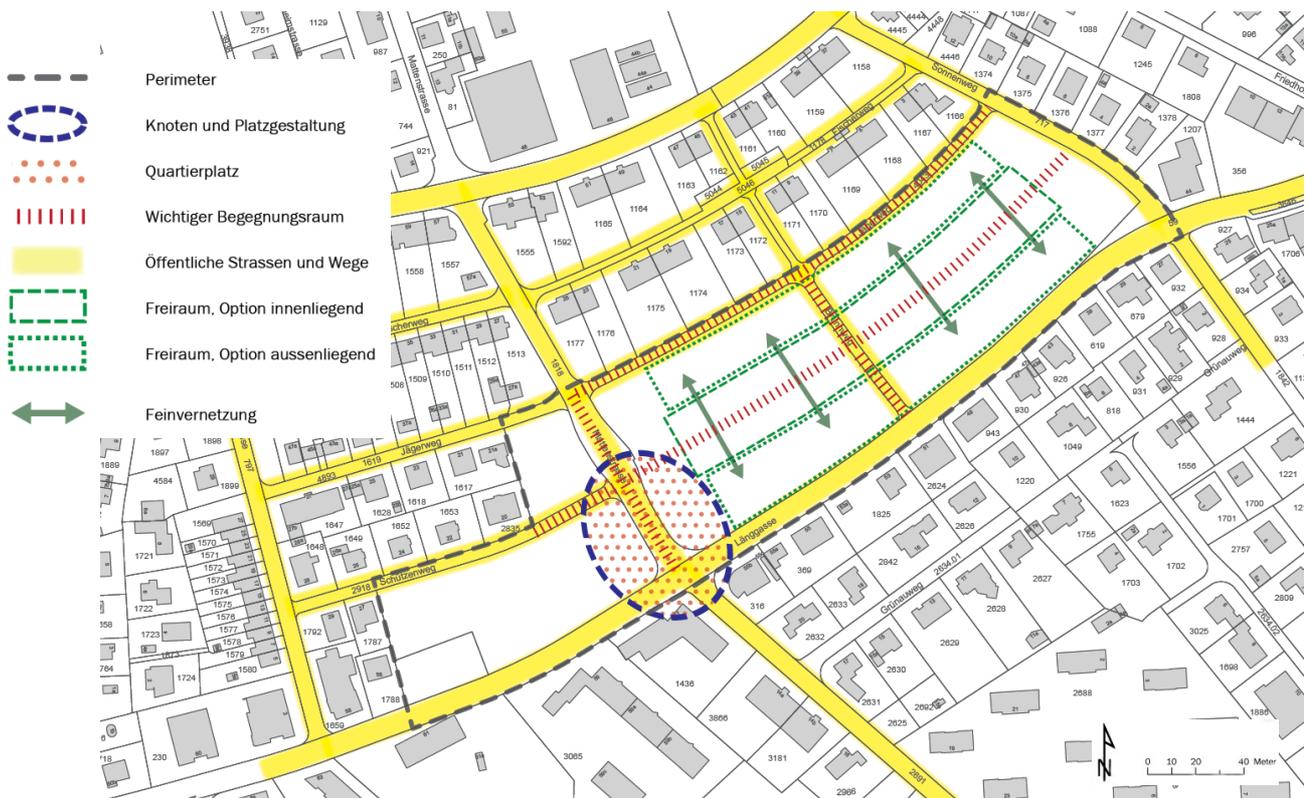


Abbildung 11: Visualisierung mit Syntheseplan Testplanung „Freiraumgerüst“

Das Vorhandensein von Freiräumen als Antwort auf verdichtete städtische Räume ist wichtig. Die Freiräume prägen die Adressbildung des Ortes massgeblich und bergen ein grosses Potenzial zur Identitätsbildung. Gut gestaltete, abwechslungsreiche und angemessen dimensionierte Freiräume

sind eine wesentliche Voraussetzung für eine hohe örtliche Lebensqualität. Das Areal braucht deshalb einen grossen, qualitativ hochstehenden und gut nutzbaren, gemeinschaftlichen Grün- und Freiraum. Der Charakter der Freiräume (privat, gemeinschaftlich, öffentlich) soll jeweils eindeutig erkennbar sein.

Verschiedene Nutzungen

Der Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse eignet sich zudem zur Anordnung eines neuen Quartierzentrums, welches mit einem attraktiven öffentlichen Platz und umgebenden publikumsorientierten Nutzungen ausgestattet werden soll. Der Platz ist Ankunftsort (ÖV-Haltestellen) und gleichzeitig Begegnungsraum für die Quartierbevölkerung.

Im Teilgebiet Ost sollen vorwiegend Wohnnutzungen angeordnet werden. Im Teilgebiet West ist eine Mischung Wohnen/Arbeiten denkbar.



Abbildung 12: Visualisierung mit Synthesepan Testplanung „Nutzung Erdgeschoss“

Durchmischung

Das Areal Freistatt eignet sich für die Realisierung einer durchmischten Siedlung mit verschiedenen Nutzersegmenten. Es ist sogar erstrebenswert, dass mittels Massnahmen eine vielfältige Mischung erreicht werden kann (Wohnungsmix, Wohnungsstandard, Belegungsvorschriften im genossenschaftlichen Bereich, etc.).

**Erschliessung,
Verkehr/Mobilität**

Hinsichtlich Erschliessungs-, Verkehrs- und Mobilitätsfragen werden folgende Schlüsse gezogen und Empfehlungen gemacht:

- Das Areal soll mit Autos ab der Mattenstrasse und Länggasse erschlossen werden.
- Der Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse ist so auszugestalten, dass angepasste Geschwindigkeiten gefahren werden und eine starke Platzwirkung entsteht.
- In der weiteren Projektentwicklung sind die nötigen Entscheide hinsichtlich einer nachhaltigen Mobilität zeit- und stufengerecht vorzunehmen.



Abbildung 13: Visualisierung mit Synthesepan „Verkehr/Mobilität“

4. Planungsmassnahmen

4.1 ZPP Freistatt

4.1.1 Grundsätzliches

Zusammenspiel der Planungsinstrumente

Auf dem Areal Freistatt soll ein neuer, in verdichteter Bauweise erstellter Quartierteil mit hoher Qualität und Ausstrahlung entstehen. Die vorgesehenen Instrumente stellen mit ihrem Zusammenwirken sicher, dass dies gelingt:

- **Die ZPP-Vorschriften:** Diese regeln Planungszweck, Nutzungsart und -mass, Gestaltungsgrundsätze und Erschliessungsgrundsätze sowie die Lärm-Empfindlichkeitsstufe. Basis zu deren Ausgestaltung sind die Ergebnisse des vorangegangenen qualitätssichernden Verfahrens.
- Die Qualität des **Überbauungsprojekts** wird anschliessend auf Basis der ZPP-Bestimmungen mit einem **Wettbewerbsverfahren** gesichert.
- Voraussichtlich mittels **Überbauungsordnung** wird das Überbauungsprojekt anschliessend planungsrechtlich sichergestellt (vgl. auch Art. 93 BauG).

Änderung baurechtliche Grundordnung

Der Perimeter wird mit einer Änderung des Zonenplans festgelegt, die dazugehörigen (ZPP-)Bestimmungen mittels einer Änderung des Baureglements.

Planerlass

Das Planerlassverfahren sieht die gesetzlichen Schritte der Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlichen Auflage, Beschluss und Genehmigung vor. Die ZPP wird durch den Stadtrat erlassen. Bei Zustimmung des Stadtrats zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung, würde anschliessend für das Gebiet der Freistatt ein Architekturwettbewerb durchgeführt, die Überbauungsordnung erlassen und später die Realisierung der Bauprojekte erfolgen.

Grundlagen

Die Vorschriften zur ZPP Freistatt basieren im Wesentlichen auf den Erkenntnissen der Testplanung sowie den vorgenommenen Vertiefungsarbeiten. Dokumente zur Testplanung Freistatt können unter folgendem [Link](#) herunter geladen werden (www.thun.ch/Planungsamt > Stadtentwicklung)

4.1.2 Anpassung Zonenplan

Perimeter ZPP Freistatt

Das Planungsgebiet wird neu einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugewiesen. Der geltende Zonenplan wird durch den ZPP-Perimeter abgelöst.

Der vorgesehene ZPP-Perimeter (vgl. Abbildung 14 unten) umfasst im Wesentlichen das Gebiet, welches durch die Strassenzüge von Länggasse, Jägerweg, Mattenstrasse, Fischerweg und Sonnenweg umgrenzt ist. Die Mattenstrasse sowie der Verkehrsknoten Länggasse/Mattenstrasse werden in den Perimeter integriert, da die Neugestaltung und der Betrieb der Strassenanlagen eine enge Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung erfordern und Teil der gesamten Planungsaufgabe sind. Die Planung innerhalb des ZPP-Perimeters wird damit sowohl inhaltlich als auch zeitlich in der nachfolgenden Planungsstufe koordiniert. Die Länggasse liegt mit Ausnahme des Knotens Länggasse/Mattenstrasse ausserhalb des ZPP-Perimeters, wird aber in die Betrachtung der Schnittstelle Bebauung – Verkehrsraum einbezogen.

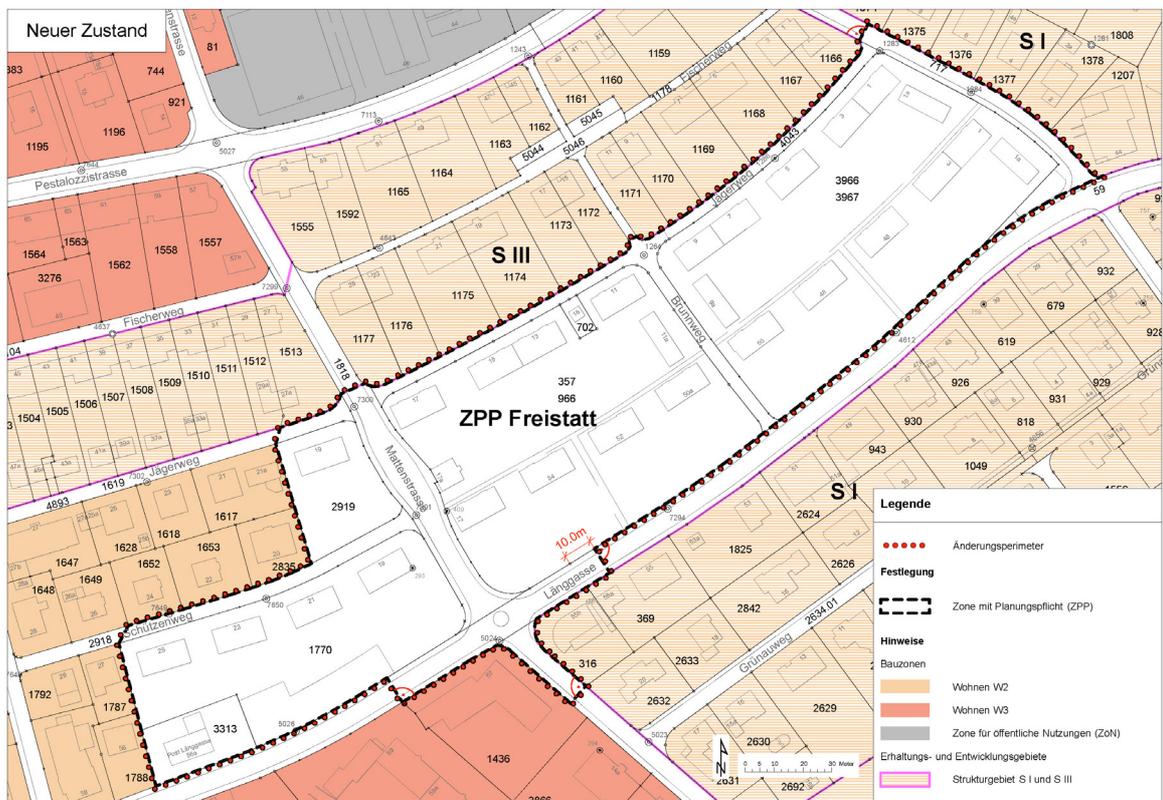
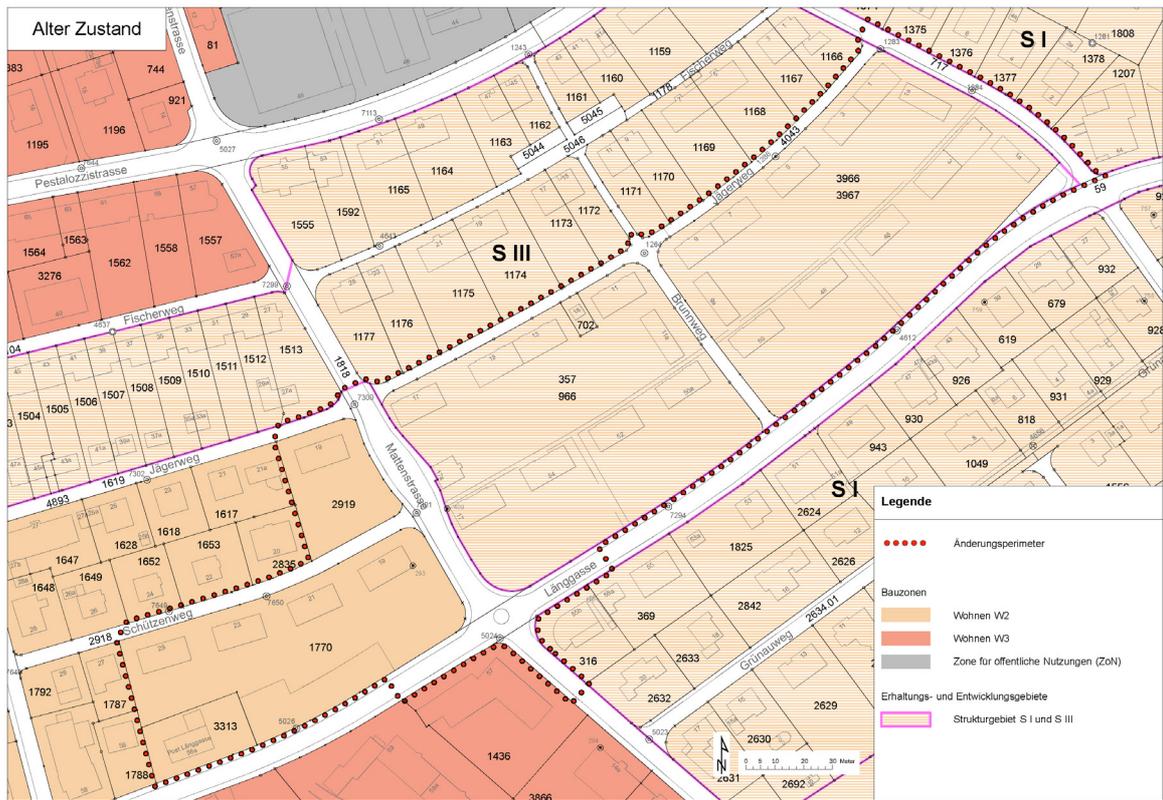


Abbildung 14: Geltender Zonenplan (oben) und neuer Zonenplan mit ZPP Perimeter Freistatt (unten)

4.1.3 Zonenvorschriften ZPP

Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der ZPP Freistatt beschrieben. Der Aufbau ist am Inhalt der ZPP angelehnt.

Planungszweck

Es wird festgelegt, was die ZPP Freistatt bezweckt. Mit dem Planungszweck werden die Planungsziele gemäss Kap. 2 in Kurzform festgelegt. Es sind dies namentlich

- das Erstellen einer nachhaltigen und städtebaulich überzeugend gestalteten Überbauung in verdichteter Bauweise mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität als Ersatz oder Teilersatz der bestehenden Bebauung; das Ermöglichen gemeinnütziger Wohnbauformen mindestens in einem Teilgebiet,
- das Schaffen eines Begegnungsorts und Quartierzentrums mit Identifikationspotenzial im Umfeld des Knotens Länggasse/Mattenstrasse mit umgebenden publikumsorientierten, quartierbezogenen und öffentlichen Nutzungen, mindestens im Erdgeschoss; und
- die Neugestaltung und der sichere Betrieb des Knotens Länggasse/Mattenstrasse für alle Verkehrsteilnehmenden sowie eine optimale Anordnung der Bushaltestellen.

Nutzungsart

Die Überbauung dient überwiegend dem Ersatz der bestehenden und der Schaffung von zusätzlichen Wohnnutzungen mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung. Angestrebt werden Wohnnutzungen mit breitem Nutzungsspektrum, einschliesslich gemeinnützigem Wohnen⁴, Alterswohnen und Pflege. Auf dem Areal besteht ein Potenzial zur Realisierung von rund 170 Wohnungen. Untergeordnet sind stilles Gewerbe, gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen möglich. Den Wohnnutzungen gleichgestellt, sind Betriebe des stillen Gewerbes.

Neben den Wohnnutzungen werden im Bereich des Knotens Länggasse/Mattenstrasse quartier- und publikumsorientierte Nutzungen zugelassen. Die aus der Testplanung Freistatt resultierende Idee zur Bildung eines Quartierzentrums mit öffentlichem Quartierplatz am Verkehrsknoten Länggasse/Mattenstrasse und entsprechenden, den Platz belebenden Erdgeschossnutzungen (wie Quartiercafé, Post, Restaurant, Quartierladen, etc.) wird mit den Teilprojekten der OPR gestützt und wird mit der vorliegenden ZPP Freistatt daher aufgenommen. Diese Nutzungen sollen beidseitig der Mattenstrasse sowie innerhalb des Perimeters in der ersten Bebauungstiefe entlang der Länggasse in Richtung der heutigen Poststelle angeordnet werden.

⁴ Das gemeinnützige Wohnen ist dem preisgünstigen Wohnungsbau und der Gemeinwohlorientierung verpflichtet und richtet sich nach den Bestimmungen des Schweizerischen Stempelsteuergesetzes sowie der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes.

Nutzungsmass

Die neue Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) gemäss den Anforderungen der neuen Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) ersetzt die bisherige Ausnützungsziffer (AZ)⁵. Die unterirdischen Flächen werden nicht dazu gezählt. Die Geschossflächenziffer definiert das Verhältnis der möglichen Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Neu wird aufgrund übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen auch ein Mindestmass definiert. Die minimale GFZo beträgt für den ZPP-Perimeter 1.0 und die maximale GFZo 1.3.

Das Massnahmenblatt A_01 des Kantonalen Richtplans lässt für den Raumtyp (Zentren 1. und 2. Stufe), welchem Thun zugeordnet ist, eine minimale GFZo von 1.1 vor. Damit ist das vorgeschlagene Nutzungsmass in der ZPP Freistatt mit GFZo von 1.0 tiefer als der vom Kanton vorgegebene Wert. Gemäss Richtplan kann aber in begründeten Fällen zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmalern gemäss Art. 10a BauG oder in Ortsbildschutzgebieten resp. Strukturerehaltungsgebieten von der minimalen GFZo abgewichen werden.

Das in der Wohnzone W2 liegende Planungsgebiet ist überlagert mit einem Strukturgebiet S III (Art. 34 BR). Für Schutz- und Strukturgebiete gemäss Art. 31 und 34 BR gelten grundsätzlich erhöhte Anforderungen bezüglich Berücksichtigung der strukturbildenden Merkmale wie Stellung, Volumen und Typologie der Gebäude, Aussenräume, Durchgrünung und Baumbestand. Mit Schreiben vom 17. Oktober 2011 hat die kantonale Denkmalpflege, in einen Rückbau der bestehenden als „erhaltenswert“ eingestuft Siedlung und einer Ersatzbebauung eingewilligt. Die Einwilligung erfolgte unter dem Vorbehalt, dass die Qualität in qualifizierten Verfahren gesichert wird. Mit der Durchführung der Testplanung und dem vorgesehenen Projektwettbewerb wird den Bedingungen der kantonalen Denkmalpflege Rechnung getragen.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten wird die Reduktion der minimalen Dichte von GFZo 1.1 auf den Wert 1.0 wie folgt begründet:

- Die umgebenden Strukturen verbleiben im Strukturgebiet. Die neue Bebauung ist sorgfältig und verträglich darauf abzustimmen. Ganz besondere Bedeutung kommt den Rändern zu.
- Das Planungsgebiet und die umgebenden Quartierstrukturen weisen geringe Bebauungsdichten auf. Die vorgeschlagenen Werte bedeuten eine substanzielle Verdichtung.
- Mit den Ergebnissen der Testplanung konnte aufgezeigt werden, dass mit der vorgeschlagenen Spanne der Bebauungsdichte in Bezug auf das umgebende Quartier verträgliche Lösungen realisiert werden können.
- Zur Umsetzung der Planungsinstrumente in qualitative Überbauungen wird auch weiterhin konsequent auf qualitätssichernde Verfahren gesetzt.

⁵ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Summe der oberirdischen Geschossflächen GFo besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen HNF, Nebennutzflächen NNF, Verkehrsflächen VF, Konstruktionsflächen KF, Funktionsflächen FF. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

Im Rahmen der Testplanung konnten verträgliche Lösungen mit einer Bebauung von in der Regel bis zu 4 Geschossen im Teilgebiet Ost und bis zu 5 Geschossen im Teilgebiet West aufgezeigt werden. Höhere Bauten im Sinne eines städtebaulichen Akzentes sind im Kreuzungsbereich Länggasse/Mattenstrasse denkbar, diese werden auf maximal 7 Geschosse begrenzt. Attikas und Dachaufbauten werden nicht zugelassen.

Im Weiteren ist die Erstellung eines Gemeinschaftsraums für die Bewohnenden der Überbauung von mind. 150 m² Geschossfläche vorgeschrieben.

*Mindestanteil
gemeinnütziger
Wohnungsbau*

Für den gemeinnützigen Wohnungsbau wird ein Anteil von mindestens einem Drittel der Wohnnutzungen festgesetzt.

Mit der Festlegung eines Mindestanteils von einem Drittel der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche für den gemeinnützigen Wohnungsbau wird mit den ZPP-Bestimmungen gesichert, dass mindestens die heute bereits bestehende Anzahl Genossenschaftswohnungen auf dem Areal der ZPP in zeitgemäsem Standard realisiert werden kann. Dies entspricht den gemeinsam zwischen GBWG Freistatt mit der Stadt Thun vereinbarten Zielsetzungen, mittels Rückbau der bestehenden Siedlung und einer Neuüberbauung eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und einen Realersatz zu ermöglichen.

Gemäss den Zielen der Ortsplanungsrevision sowie der Wohnstrategie sollte der Anteil am gemeinnützigen Wohnungsbau möglichst hoch sein. In seiner Wohnstrategie hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Thun gestärkt werden soll (Ziel Nr. 4 der Wohnstrategie). Die bedeutet, dass die Gesamtzahl der Wohnungen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Verhältnis mit der Gesamtwohnungszahl der Stadt grundsätzlich wachsen soll. Ein gewisser Anteil soll auf dem Areal Freistatt realisiert werden. Das Areal Freistatt eignet sich gemäss Wohnstrategie 2030 insbesondere für das Segment Familienwohnen und Genossenschaftswohnen. Es liegt zudem räumlich nahe bei einer Vielzahl bestehender Genossenschaftssiedlungen. Zudem ist die bestehende Genossenschaft GBWG die älteste Wohnbaugenossenschaft in Thun. Die räumliche Nähe beinhaltet für diese Genossenschaften die Chance, im Rahmen von Neubautätigkeiten auf dem Areal Freistatt die anstehende Weiterentwicklung ihrer bestehenden Siedlungen aktiv angehen zu können. Der festgelegte Mindestanteil lässt grundsätzlich auch einen höheren Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau zu.

*Gestaltungsgrund-
sätze*

Die Gestaltungsgrundsätze legen die übergeordneten Anliegen und Gestaltungsprinzipien zur Bau- und Umgebungsgestaltung fest. Diese sind aus den bisherigen Planungsschritten abgeleitet, namentlich auch aus den Ergebnissen zur Testplanung. Sie betreffen folgende Aspekte:

- Qualitätssicherung zur Umsetzung der ZPP mittels Wettbewerbsverfahren
- Ausrichtung, Ausgestaltung und Akzentsetzung der Überbauung
- Ausgestaltung des Quartierzentrums und -platzes
- Freiraumstruktur mit Begegnungsräumen von hoher Aufenthaltsqualität
- Durchlässigkeit und Quartiervernetzung mit Fusswegen

- Etappierung und Zwischenzustände
- Einbezug der Strassenräume sowie der Schnittstellen im Übergang zwischen Strassenraum und Bebauung
- Berücksichtigung der bestehenden Quartierstruktur und der angrenzenden Baudenkmäler samt ihrem Umfeld
- Realisierung eines grösseren zusammenhängenden siedlungsbezogenen Freiraums

Umgang mit dem Baubestand:

Die ZPP-Bestimmungen lassen Lösungen zu, welche den Baubestand in eine neue Bebauung integrieren. Neben den bereits vorliegenden Machbarkeitsstudien (vgl. Kap. 1.2 Vorstudien) wurde im Rahmen des Testplanungsverfahrens eine Expertise zu den Entwürfen der Testplanung vorgenommen. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass aus Sicht der Wirtschaftlichkeit die Einbindung der bestehenden Substanz weder Vor- noch Nachteile bringt und aus bauökonomischer Sicht damit keine wesentliche Rolle spielt.⁶

Erschliessungsgrundsätze

Haupterschliessung:

Die Überbauung ist grundsätzlich über die Länggasse oder die Mattenstrasse zu erschliessen. Die Anordnung der Zufahrt zur Einstellhalle oder den Einstellhallen wird im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte konkretisiert.

Parkierung:

Die Parkierung soll gebäudeintern unterirdisch in gemeinschaftlichen Parkieranlagen organisiert werden. Durch eine etappierte Realisierung der Siedlung von Westen nach Osten soll auch ein etappiertes Angebot an Einstellhallenplätzen geschaffen werden: In einer ersten Etappe soll die Einstellhalle genügend gross dimensioniert werden. inkl. Angebot für Parkplätze der umliegenden Liegenschaften (z.B. Siedlungsteil 1); je nach Bedarf kann in der zweiten Etappe entsprechend darauf reagiert werden.

Bemessung Abstellplätze:

Die zulässige Parkplatzzahl im Wirkungsbereich wird bestimmt aus der Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen:

- a) Die zulässige Bandbreite des PP-Bedarfs für das Wohnen wird mit mind. 0.5 und max. 1.1 Abstellplatz pro Wohnung festgelegt, wobei der Minimalwert von 0.5 PP pro Wohnung falls nötig, gemäss Art 54 und 54a Bauverordnung reduziert werden kann.
- b) Die Bemessung für die übrigen Nutzungen richtet sich nach dem Minimalwert nach Bauverordnung.

Exkurs:

Im Rahmen der Vertiefungsaufträge zur Testplanung wurden die Chancen und Risiken der Realisierung einer autoreduzierten Siedlung eingehend untersucht. Der Standort Freistatt weist dazu grundsätzlich eine hohe Eignung auf (Einbettung ins öV-Netz, Integration ins Siedlungsgebiet, Mobilitätsverhalten heutige Nutzer etc.). Es wird empfohlen, grundsätzlich eine nicht zu hohe Anzahl an Abstellplätzen zu realisieren und sich für den

⁶ vgl. Synthesebericht Kap. 5.7, S. 41

gesamten Perimeter eher am Minimum der Bauverordnung zu orientieren. Es soll deshalb in der Freistatt mit den ZPP-Bestimmungen keine autoreduzierte, oder in Teilen autofreie Siedlung vorgeschrieben werden. Diese nachhaltigen Siedlungsformen bleiben aber möglich.

Velos / Elektromobilität:

Betreffend die Veloparkierung gilt als Richtwert die Erstellung von einem Abstellplatz je Zimmer. Daneben soll auch für E-Bikes / Cargo-Bikes und Elektroautos ein optimales Angebot geschaffen werden (entsprechende Ladestationen).

Betriebskonzept Mobilität:

Das Erstellen eines Betriebskonzepts ist zur frühzeitigen Klärung von Mobilitätsfragen sinnvoll und erforderlich. Darin sollen Vorgaben zur Verkehrsabwicklung für sämtliche Verkehrsteilnehmenden (MIV, ÖV, Velo, zu Fuss) beschrieben und für alle sichere und komfortable Rahmenbedingungen geschaffen werden. Das Betriebskonzept Mobilität ist für alle Teilgebiete zu erstellen, d.h. es besteht nicht nur eine Pflicht bei autoreduzierten oder autofreien Teilen. Mit einem Betriebskonzept Mobilität über alle Gebiete ist u.a. aufzuzeigen, wie eine nachhaltige Mobilität der Überbauung erreicht werden kann. Daneben soll gezeigt werden, wie mittels flankierenden Massnahmen Anreize geschaffen werden können, um oberirdische Parkplätze im Umfeld in die Einstellhalle verlagern zu können.

Knoten/Platz Länggasse/Mattenstrasse:

Besondere Beachtung ist dabei dem Knoten Länggasse / Mattenstrasse zu schenken, welcher als attraktiver Knoten und Platzbereich ausgestaltet werden soll. Dieser muss für alle Verkehrsteilnehmenden mit allen Verkehrsmitteln eine hohe Funktionalität aufweisen. Das heisst, er muss für alle sicher, komfortabel und attraktiv sein und nebst der notwendigen Leistungsfähigkeit gleichzeitig eine sehr hohe Aufenthaltsqualität bieten, um den geringeren Freiflächenanteil einer verdichteten Überbauung aufwiegen zu können.

Energie

Richtplan Energie:

Die Umsetzung der ZPP soll in Übereinstimmung mit dem Überkommunalen Richtplan Energie erfolgen. Dieser macht Festlegungen zum Energieträger und stellt Anforderungen an grössere Überbauungen, die allenfalls auch in Etappen erstellt werden, hinsichtlich hohen Baustandards, einer vorbildlichen Energieversorgung und -nutzung, sowie zum Ausbau von Photovoltaik als massgeblicher Beitrag zur lokalen, erneuerbaren Stromproduktion.

Energiestadt Thun:

Die Stadt Thun ist seit 2010 Energiestadt hat sich einer nachhaltigen Energiepolitik verpflichtet.

Energiepolitisches Massnahmenprogramm Stadt Thun 2015 – 2018:

Von Bedeutung sind folgende Massnahmen des städtischen energiepolitischen Massnahmenprogramms 2015-2018, welche es nach Möglichkeit mit zu berücksichtigen gilt:

6.3.2. Professionelle Investoren und Hausbesitzer: „Die Gemeinde motiviert Investoren und Bauherrschaften, Projekte im Einklang mit der lokalen

Energiepolitik zu planen, z.B. durch freiwillige Vereinbarungen zu den höchsten Baustandards, Energieeffizienz und Bewusstseinsbildung bei den Mietern.“

6.2.1 Institutionen im gemeinnützigen Wohnungsbau: „Die Gemeinde arbeitet mit Institutionen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Genossenschaften und Heimen zusammen, um hohe Standards bez. Energieeffizienz, Einsatz von erneuerbaren Energien und Klimaschutz zu erreichen, z.B. über Expertenunterstützung in der Planungs- und Bauphase, zielgruppenorientierte Information usw.“

1.3.2 Innovative, nachhaltige städtische und ländliche Entwicklung: „Energie- und klimaschutzrelevante Gesichtspunkte und der Einsatz von erneuerbaren Energien spielen bei der Ausschreibung von städtebaulichen bzw. architektonischen Projekten resp. Wettbewerben, beim Verkauf von gemeindeeigenen Flächen oder Abgabe im Baurecht eine wichtige Rolle. Dies bedeutet für Thun: Umsetzung der Gebäudeenergiestrategie (GES) 2010 bei Verkauf oder Abgabe im Baurecht von gemeindeeigenen Flächen, insb. Für Neubauten im Wohnbereich.“

Exkurs:

Im Rahmen einer vom Bundesamt für Energie mitfinanzierten Machbarkeitsstudie zu einem 2000 Watt Areal Freistatt konnte auf Grundlage der Testplanungsergebnisse dargelegt werden, dass sowohl 2000- Watt Areal / SNBS 301/302⁷ und Plusenergiequartier erreicht werden können, sofern in den nächsten Phasen die Zielvorgaben entsprechend gesetzt werden. Bei allen drei Standards ist ein hoher Anteil von installierten Photovoltaik-Anlagen zielführend, beim Standard „Plusenergiequartier“ jedoch absolute Voraussetzung. Bei den Standards „2000-Watt“ und „SNBS“ besteht mehr Spielraum zur Zielerreichung durch den Einbezug der Grauen Energie und Mobilität in die Energiebilanz. Allerdings fordert der Absenkpfad bei den Treibhausgasen besondere Beachtung. Vor allem bei der Grauen Energie sind hohe Anforderungen zielführend. Dies bedeutet v.a. einfache und kompakte Bauten, was tendenziell zu tieferen Baukosten führt und somit eine Chance aus Sicht der Bauherrschaften / Investoren darstellt.

Mit dem Ziel einer nachhaltigen Quartierentwicklung soll grundsätzlich der umfassende Standard „SNBS“ als Entwicklungsinstrument bzw. Werkzeugkasten (SNBS als Empfehlung) angewandt werden. Eine Verankerung von Standards oder Labels in einer ZPP ist jedoch nicht möglich.

Energieträger Fernwärme:

Die Festlegung des Energieträgers erfolgt gemäss KEnG 2011 Art 13, Abs. 1.1 Die Vorgabe des Energieträgers wurde seitens des Planungsamtes mit der Energie Thun AG abgesprochen und basiert auf den Vorgaben des behördenverbindlichen Energierichtplans. Die Ergänzung der technischen Machbarkeit und wirtschaftlichen Tragbarkeit setzt der Vorschrift einen vernünftigen Rahmen im Sinne der Nachhaltigkeit.

Gewichteter Energiebedarf:

Um dem Energierichtplan und der Gebäudeenergiestrategie Rechnung zu tragen, wird der gewichtete Energiebedarf gemäss KEnG 2011 Art 13, Abs.

⁷ SNBS: Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz

1.1 b um 10% unterschritten. Neubauten müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass ihr Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung diesen Grenzwert einhalten, der zwischen den heute bekannten Standards Minergie und Minergie-P liegt. Diese Vorgabe ist bei grossen, kompakten Baukörpern mit relativ einfachem Aufwand erreichbar.

4.2 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

RPG, kantonaler Richtplan und RGSK

Die Planung ermöglicht eine Innenentwicklung der Stadt Thun und schafft die Voraussetzung für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Damit entspricht sie einem zentralen Anliegen des revidierten Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) (Inkrafttreten: Teilrevision: 1. Mai 2014). Weiter befinden sich weder im kantonalen Richtplan (Genehmigung: 4. Mai 2016) noch im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW) 2. Generation (Genehmigung: 26. April 2017) raumrelevante Aussagen, welche dem Vorhaben entgegenstehen.

Strategie Stadtentwicklung

Die Planung stimmt überein mit der Strategie Stadtentwicklung des Gemeinderates der Stadt Thun. Insbesondere entspricht sie folgenden Teilstrategien:

- Teilstrategie 1: Attraktives Wohnen fördern
- Teilstrategie 6: Stadt nach innen entwickeln und erneuern

Wohnstrategie

Die Planung entspricht auch der Wohnstrategie der Stadt Thun, mit welcher der Gemeinderat die Wohnraumentwicklung aktiv steuern will.

4.3 Auswirkungen der Planung

Zusätzliches Wohnraumangebot

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnraumangebot geschaffen. Es entstehen gegenüber der heutigen Situation rund 80-100 zusätzliche Wohnungen im Planungsperimeter. Die genaue Anzahl ist abhängig von den Wohnungsgrössen.

Verändertes Wohnraumangebot

Die Erneuerung der Bausubstanz führt zu einer Veränderung des Wohnraumangebots. Die neuen Wohnungen werden attraktiver und zeitgemässer, jedoch auch teurer sein, als die heutigen Genossenschaftswohnungen und die städtischen Wohnungen. Gleichwohl wird mit dem substanziellen Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus von mindestens einem Drittel ein wichtiges Anliegen der Wohnstrategie umgesetzt. Damit wird die soziale Durchmischung beibehalten und weiterhin ermöglicht.

Aufwertung Quartier

Durch das angestrebte Nutzungskonzept entsteht eine positive Entwicklung für das Quartier (Quartierzentrum, gemeinschaftliche Aussenräume, gut gestaltete und sichere Strassenräume).

Energetische Verbesserungen

Die Ökobilanz der Siedlungen wird durch eine (auch energetisch) nachhaltige und energieeffiziente Überbauung mit Einsatz erneuerbarer Energieträger (heute Öl) verbessert.

*Verkehrsverträgliche
Ausgestaltung der
neuen Überbauung*

Aufgrund des zusätzlichen Wohnraum- und Parkplatzangebots entsteht auch ein gewisser Mehrverkehr. Als Zufahrtsachsen dienen die Länggasse und die Mattenstrasse. Diese sind ausreichend dimensioniert und weisen heute folgende Belastungen auf: Mattenstrasse Nord DTV 4'200⁸ Fz / Süd 2'800 Fz; Länggasse West DTV 4'900 Fz / Ost 3'200 Fz.

Zur Fahrtenberechnung wird von den nachfolgenden Werten ausgegangen. Als Ausgangsgrösse gelten die Annahmen zur Parkplatzbemessung MIV:

	PP total	SVPp ⁹	Fahrten total	davon Fahrten neu	Kommentar
Wohnen	85 -187	3	255-561	125-431	Annahme 0.5-1.1 PP/Whg ¹⁰
Besucher/CarSharing	19	6	114	57	10% der PP Wohnen
Arbeiten, DL	39	3	117	117	alle neu
Restaurant	5	12	60	60	alle neu
Einkaufen, Post, Freizeit	21	12	240	48	4/5 bereits heute auf Netz ¹¹
TOTAL	169-271		786-1'092	407-713	

Gegenüber der heutigen Situation werden für das gesamte Gebiet im Vollausbau voraussichtlich rund zusätzliche 400-700 Fahrten (Zu- / Wegfahrt) pro Tag resultieren. Daraus resultiert eine Zunahme des Verkehrsaufkommens von rund 5-10% auf den Zufahrtsstrassen. Auf die morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden entfallen rund 40-70 Fahrten. Nach heutiger Einschätzung können die beiden Quartiersammelstrassen den durch die neue Siedlung anfallenden Mehrverkehr problemlos aufnehmen. Damit wird die zukünftige Entwicklung verkehrsverträglich ausgestaltet.

4.4 Zielerreichung und Würdigung

Die Planung bietet die Chance einer grundlegenden Erneuerung des Wohnquartiers im Gebiet der Freistatt. Thun erhält an einem guten Standort ohne zusätzlichen Landbedarf mehr neuzeitliche Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Generationen, das Quartier wird städtebaulich aufgewertet. Die GBWG Freistatt geht finanziell gesundet mit marktgerechten Wohnungen in die Zukunft und bleibt der Stadt Thun als gemeinnütziger Wohnungsanbieter langfristig erhalten. Zudem entspricht verdichtetes Bauen Thuns Strategie zur Stadtentwicklung.

Mit dem vorgesehenen Erlass der neuen Zone mit Planungspflicht Freistatt werden somit die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Siedlungserneuerung und Innenentwicklung geschaffen.

⁸ DTV: Durchschnittlicher täglicher Verkehr

⁹ SVPp: Spezifisches Verkehrspotenzial.

¹⁰ Annahmen für Fahrten aus Bestand: 72 Whg GBWG (Annahme 0.5 Fz/Whg), 30 Whg Stadt (Annahme 0.25 Fz/Whg).

¹¹ Einkaufen: sofern Coop Schönau mit 24 PP miteinbezogen wird, Post: heutige Poststelle

5. Planerlassverfahren

5.1 Verfahren

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Stadtrat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

5.2 Zuständigkeit

Mit dem vorgesehenen Verfahren erfolgt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Für den Beschluss von Änderungen der baurechtlichen Grundordnung ist gemäss Stadtverfassung vom 23. September 2001 der Stadtrat (Legislative) zuständig (Art. 38).

5.3 Öffentliche Mitwirkung

Durchführung

Die Mitwirkungsunterlagen lagen vom 8. Dezember 2017 bis zum 22. Dezember 2017 sowie vom 8. Januar 2018 bis zum 22. Januar 2018 zu Büroöffnungszeiten zur Einsichtnahme an der Industriestrasse 2 in Thun auf. In dieser Zeit konnten allfällige Eingaben schriftlich und begründet an das Planungsamt der Stadt Thun gerichtet werden. Zudem waren sie auf der Internetseite der Stadt Thun (www.thun.ch/freistatt) aufgeschaltet.

Am 19. September 2017 fand im Sinne einer Vorabinformation eine Informationsveranstaltung für die Teilnehmenden der Echoräume statt, an welcher rund 30 Personen teilgenommen haben.

Mitwirkungseingaben

Während der Mitwirkungsfrist sind insgesamt 23 Eingaben eingegangen. Diese lassen sich wie folgt gruppieren:

- 8 Eingaben von Wohnbaugenossenschaften
- 6 Eingaben von Parteien, davon 1 gemeinsame Eingabe von 2 Parteien
- 7 Eingaben von Vereinen, Verbänden und Interessengemeinschaften
- 1 Eingabe eines Quartier-Leistes
- 1 Eingabe von Privatpersonen

Die Ergebnisse der Mitwirkung sind detailliert im Mitwirkungsbericht vom 04. April 2018 dokumentiert.

Gesamtwürdigung

Die zur Mitwirkung gebrachte Zonenplanänderung zum Areal Freistatt erfährt in ihrer Gesamtheit eine grossmehrheitliche Akzeptanz. Die Überbauung insgesamt, der Planungszweck, die neuen Nutzungen, die Festlegung eines Anteils an gemeinnützigem Wohnen, die verdichtete Bauweise und die Festlegungen zu Grün- und Freiräumen werden grundsätzlich befürwortet. Der ZPP-Perimeter wird in keiner Eingabe bestritten.

Hauptpunkte

Nachstehende Hauptpunkte werden kontrovers beurteilt:

- Mindestanteil für gemeinnütziges Wohnen:
Obwohl die Festlegung eines Mindestanteils für gemeinnütziges Wohnen Akzeptanz findet, unterscheiden sich die Eingaben in der Festlegung der Höhe des Mindestanteils. Mehrere Eingaben fordern die Festlegung eines Mindestanteils von 50% und mehr, wogegen einzelne Eingaben den festgelegten Anteil von 25% als Maximalanteil betrachten.
- Bemessung Autoabstellplätze und Veloabstellplätze
Die Bemessung der Abstellplätze für Autos wird kontrovers beurteilt. Obwohl eine Mehrheit der Mitwirkungseingaben eine autoreduzierte Siedlung und die festgelegte Bandbreite von 0.5 – 1.0 Parkplatz pro Wohnung akzeptieren oder begrüssen, lehnen verschiedene Mitwirkende dezidiert Beschränkungen in diesem Bereich ab und fordern eine liberale Haltung und Bandbreite mit Maximalwerten gemäss kantonaler Bauverordnung.
Ähnlich wird in Bezug auf die Veloabstellplätze argumentiert. Verschiedene Forderungen zur weitergehenden Bemessung und/oder technischen Ausrüstung betreffen Sachverhalte, deren Regelung in der ZPP nicht stufengerecht wäre.
- Verkehrsregime
Verschiedene Mitwirkungseingaben betreffen das zukünftige Verkehrs- und Geschwindigkeitsregime auf der Länggasse und der Mattenstrasse inkl. der Ausgestaltung des Knotens Länggasse/Mattenstrasse. Das Prinzip des Miteinanders und der Koexistenz der Verkehrsteilnehmenden bei reduziertem Tempo (wie aus der Testplanung abgeleitet) findet grossmehrheitliche Akzeptanz. Die Ablehnung durch einzelne Mitwirkende ist jedoch von grundsätzlicher Natur.

*Zusammenfassung
Einzelaspekte*

Die weiteren wesentlichen Ergebnisse in Bezug auf die Zone mit Planungspflicht (ZPP) können wie folgt zusammengefasst werden

Perimeter ZPP

- Der ZPP-Perimeter ist akzeptiert und nicht bestritten.

Planungszweck

- Die hohe Qualität der Bebauung, die verdichtete Bauweise und das Ermöglichen von gemeinnützigen Wohnbauformen und der Neugestaltung des Knotens finden breite Akzeptanz (1. und 3. Lemma).
- Das Schaffen eines Begegnungsorts und Quartierzentrums (2. Lemma) wird einzelfallweise bestritten. Die vorgeschlagenen quartierbezogenen und publikumsorientierten Nutzungen im Umfeld des Knotens Länggasse / Mattenstrasse finden insgesamt eine hohe Akzeptanz.

Nutzungsart

- Verschiedene Eingaben fordern eine gute Durchmischung mit einem breiten Nutzungsspektrum im Bereich Wohnen.
- Die quartierbezogenen und gewerblichen Nutzungen am Quartierplatz gelten als nachvollziehbar und finden grosse Akzeptanz. Der Verein Länggasse Leist lehnt diese ab. Der Begriff Quartierzentrum ist zu

überdenken. Einzelne Eingaben fordern, am Quartierplatz zwingend Quartiernutzungen oder gewerbliche Nutzungen im Sockelgeschoss vorzuschreiben (resp. Bestimmungen zu verstärken); eine Eingabe fordert, auf jegliche Verkaufsflächen zu verzichten.

Nutzungsmass

- Die vorgeschlagene Bebauungsdichte findet eine grossmehrheitliche Akzeptanz. Verschiedene Mitwirkende begrüssen die vorgesehene Geschossigkeit und Dichte ausdrücklich. Kritik äussern einzelne mitwirkende Anwohner aus dem Umfeld, wobei die Kritikpunkte differenziert formuliert werden. Die Sorge gilt der baulichen Ausgestaltung der Gebäudehöhe im Übergang zur bestehenden Bebauung (Ränder), der zukünftigen Beschattungssituation, sowie der Maximalhöhe des städtebaulichen Akzents.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- Die ZPP-Bestimmungen finden Akzeptanz.

Gestaltungsgrundsätze

- Verschiedene Mitwirkende formulieren im Sinne von Anregungen oder Forderungen einzelne Punkte zur Ausgestaltung oder Anordnung der grösseren Grün- und Freifläche (Lage im Bereich Länggasse vs. Jägerweg, Pflanzung von Baumreihen).
- Eine Eingabe fordert die Realisierung eines öffentlichen Kinderspielplatzes.

Erschliessungsgrundsätze, Parkierung

- Bemessung Autoabstellplätze und Veloabstellplätze vgl. obenstehende „Hauptpunkte“ (inkl. Folgerungen in Bezug auf „autoreduziertes Wohnen“).
- Die Neugestaltung des Knotens Länggasse/Mattenstrasse findet grosse Akzeptanz, sofern ein Miteinander der Verkehrsteilnehmenden möglich ist. Eine Eingabe bestreitet dies.
- Die Erstellung einer gemeinsamen Parkierungsanlage wird nicht bestritten.
- Eine Eingabe befürchtet eine höhere Lärmbelastung.
- Verschiedene Eingaben betreffen die Aufhebung oberirdischer Parkplätze im Umfeld des Areals. Sollte es zu einer Aufhebung kommen, so soll ein Realersatz geschaffen werden.
- Eine Eingabe regt die Schaffung von Parkplätzen für das Quartier im Umkreis von 400m an (mit Beanspruchung Sockelanteil der 15 PP).
- Die Pflicht zur Ausarbeitung eines Betriebskonzepts Mobilität findet breiten Zuspruch.

Energie

- Die Pflicht zur Ausarbeitung eines Energiekonzepts findet Zuspruch.
- Verschiedene Mitwirkende möchten weiter gehen und fordern, das Areal Freistatt als 2000 Watt-Areal in den ZPP-Bestimmungen zu verankern.
- Verschiedene Eingaben fordern, die Teilversorgung mit Photovoltaikablagen, den Anschluss an das KVA-Fernwärmenetz oder weitere spezifische Energievorschriften.

Weitere Themen (Landabgabe, Planungsprozess)

- Eine Mitwirkungseingabe kritisiert, dass die Ergebnisse der Echoräume in Teilen (z.B. autoreduziertes Wohnen) nicht in die Vorlage eingeflossen seien.
- Verschiedene Mitwirkende regen an oder fordern, dass das gesamte Land im Baurecht abgegeben wird. Eine Eingabe fordert die Möglichkeit zu Stockwerkeigentum.
- Auch zur Rolle der Stadt im Planungsprozess äussern sich Mitwirkende. Eine Eingabe fordert von der Stadt, dass diese das Areal in Eigenregie und nicht gewinnorientiert realisiert, um so günstige Mieten zu erzielen, eine weitere Eingabe ist der Auffassung, dass die Stadt für einzelne Zielgruppen selber bauen soll.
- In einer Eingabe wird gefordert, dass die Stadt die Projektleitung jederzeit innehat und aktiv mit interessierten Investoren und Projektträgerschaften zusammenarbeitet.

Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat die Ergebnisse der Mitwirkung am 4. April 2018 beraten und zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

5.4 Kantonale Vorprüfung

Bereinigung aufgrund des Vorprüfungsberichts

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. August 2018 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zu den Unterlagen Zone mit Planungspflicht Freistatt (Änderung Zonenplan und Baureglement) Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte sowie Korrekturanträge.

Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts vom 21. August 2018 wurde das Dossier im Kreis des Projektteams und zusammen mit dem Planungsamt der Stadt Thun bereinigt. Folgende Änderungen wurden vorgenommen: Änderungen in Rotschrift. Die vollständige Bereinigungstabelle mit den Änderungen gegenüber der Vorprüfungsfassung vom 4. April 2018 befindet sich im Anhang.

Ergebnis Vorprüfung	Anpassung
Nutzungsart: Formulierung zum gemeinnützigen Wohnen ist zu wenig präzise und ist zu schärfen.	1. Lemma, Ergänzung (neu): <i>Das gemeinnützige Wohnen ist dem preisgünstigen Wohnungsbau und der Gemeinwohlorientierung verpflichtet.¹</i> <i>Fussnote 1: gemäss Bestimmungen nach Schweizerischen Stempelsteuergesetz sowie der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes.</i>
Nutzungsmass: Die Formulierung "punktuell 5 Geschosse" ist durch "punktuell 5 Vollgeschosse" zu ändern.	4. Lemma, Änderung Da es sich im bisherigen Verständnis des Begriffes „Geschosse“ auch schon um eigentliche Vollgeschosse handelte, wird der Begriff einfach ersetzt.
Nutzungsmass: Bestimmung zu „Gemeinschaftsräume sind neu einzurichten und zu betreiben“. ist zu überprüfen und anpassen.	6. Lemma, Änderung Die Ergänzung „und zu betreiben“ wird gestrichen und wie folgt ersetzt: <i>Westlich oder östlich des Knotens Länggasse/Mattenstrasse ist ein vielfältig nutzbarer, mind. 150 m2 (Nettofläche) grosser Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung einzurichten und zu betreiben vorzusehen.</i>

Ergebnis Vorprüfung	Anpassung
Gestaltungsgrundsätze: zusätzlich wird eine Bestimmung zum Umgebungsschutz gefordert	7. Lemma (neu) <i>Auf die städtebauliche Eingliederung der Bebauung in die bestehende Quartierstruktur sowie auf die angrenzenden Baudenkmäler samt ihrem Umfeld ist gebührend Rücksicht zu nehmen.</i>
Erschliessungsgrundsätze: Das System mit einem Sockelwert für Umlagerungen aus dem Quartier (Freistatt 1) wird vom Kanton nicht akzeptiert und eine Umlagerung von PP aus der Umgebung auf das Areal ist nicht zulässig.	2. und 3. Lemma, Änderung Als einfache Lösung wird der neue Wert der PP in der ZPP um 10% angehoben auf neu 1,1 PP je Wohnung (Durchschnittswert für alle Wohnungen im Perimeter). Damit wird die gleiche Anzahl der PP erreicht. Die Zahl von 1,1 PP je Wohnung stellt einen Maximalwert dar. Sie kann auch unterschritten werden. Über das ganze Areal dürfen gemäss BauG nicht weniger als 0,5 PP je Wohnung erstellt werden. Ansonsten muss eine Ausnahme geltend gemacht werden und es muss ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden (vgl. Art. 54 und 54a BauV). • Die zulässige Bandbreite an Parkplätzen (minimal, maximal) im Wirkungsbereich setzt sich zusammen aus einem Sockelwert von 15 Parkplätzen (a) sowie dem Parkplatzbedarf für Wohnnutzungen (b) und übrige Nutzungen (c). a) Der Sockelwert dient in erster Linie dem Ersatz für aufzuhebende oberirdische Parkplätze um Umkreis von 400 m des Wirkungsbereichs. b) Die zulässige Bandbreite des PP-Bedarfs für das Wohnen bemisst sich am Durchschnittswert von 0.5–1.0 Abstellplatz pro Wohnung. <i>Die zulässige Parkplatzzahl im Wirkungsbereich wird bestimmt aus der Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen:</i> <i>a) Für Wohnnutzungen gelten folgende Bestimmungen: mind. 0.5 Abstellplatz pro Wohnung, max. 1.1 Abstellplatz pro Wohnung. Betreffend Abweichung von der unteren Bandbreite von 0.5 Abstellplatz pro Wohnung bei motorfahrzeugarmen und motorfahrzeugfreien Wohnüberbauungen bleibt Art. 54a BauV vorbehalten.</i> <i>b) Der gesamte PP-Bedarf für die übrigen Nutzungen bemisst sich am Minimalwert gemäss Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).</i>
Erschliessungsgrundsätze: Der Begriff „Mobilitätskonzept“ kann nur gemäss BauV verwendet werden, als bei der Unterschreitung von 0,5 PP je Wohnung.	5. Lemma (Begriffersatz): Der Begriff Mobilitätskonzept wird mit dem Begriff „ <i>Betriebskonzept Mobilität</i> “ ersetzt.
Energie: Die Aussagen zur Energie in der ZPP müssen präziser und verbindlicher sein.	Das bisherige 2. Lemma wird gestrichen: <i>Es ist die Verwendung von erneuerbaren Energien für Heizung und Warmwasser festzu legen. Wegweisend ist dabei der überkommunale Richtplan Energie bzw. die kantonale Priorisierung der Energieträger. Besondere Beachtung ist auf die Sonnenenergienutzung zu richten.</i> 2. Lemma neu: • <i>Neubauten sind an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, ist für Heizung und Warmwasser als Hauptenergieträger Grundwasser einzusetzen.</i>

Ergebnis Vorprüfung	Anpassung
	<p>3. Lemma neu Anstelle "besondere Beachtung ist auf die Sonnenenergienutzung zu richten", wurde die Aufnahme folgender Vorschrift vorübergehend in Betracht gezogen, wobei diese Bestimmung nun nach Ablehnung der Vorlage zum revidierten Energiegesetz vom 10.2.2019 durch die kantonale Stimmbevölkerung ersatzlos gestrichen wurde.</p> <p><i>• Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung unter Vorbehalt der rechtskräftigen revidierten Energiegesetzgebung eine Eigenstromerzeugung von minimal 20 Wp/m² Energiebezugsfläche ohne Begrenzung auf 30 kWp verlangen.</i></p> <p>4. Lemma, Vorbildfunktion <i>• Neubauten haben in den Gebäudekategorien I, II, III, IV, V den Grenzwert beim gewichteten Energiebedarf gemäss Anhang 7 KEnV um 10% zu unterschreiten.</i></p>
Weitere kleine formale Korrekturen	Änderungen werden vorgenommen.
	Der Erläuterungsbericht wird aufgrund der beschlossenen Änderungen nun aktualisiert.
<i>Bestätigung der Bereinigung seitens AGR und kant. Fachstellen</i>	<p>Das AGR hat keine abschliessende Vorprüfung im Sinne von Art. 59 BauG durchgeführt und hat die vorgenommenen Bereinigungen anhand der Bereinigungsliste (vgl. Anhang) inklusive der angepassten ZPP-Bestimmungen (ohne Erläuterungsbericht) beurteilt.</p> <p>Mit Schreiben vom 2. November 2018 hat das AGR bestätigt, dass die erfolgten Anpassungen, vorbehältlich der Zustimmung der Denkmalpflege und des AUE, genehmigungsfähig sind.</p> <p>Mit Schreiben vom 30. Oktober 2018 hat die Kantonale Denkmalpflege zur vorgenommenen Bereinigung wie folgt Stellung genommen: „Die Anliegen des Fachberichtes der Denkmalpflege vom 24. Mai 2018 zur Bedeutung der städtebaulichen Eingliederung in die bestehende Quartierstruktur, können mit der vorliegenden Anpassung erfüllt werden. Wir sind mit der Änderung einverstanden und sehen unsere Anliegen als erfüllt.“</p> <p>Das kantonale Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) hat im Rahmen eines Telefongesprächs vom 1. November 2018 die vorgenommenen Bereinigungen mündlich zugestimmt.</p> <p>Mit den Rückmeldungen von AGR, KDP und AUE liegt damit die Zustimmung zur Bereinigung der Vorprüfungsergebnissen vor und eine Genehmigung der Vorlage wurde in Aussicht gestellt.</p>
<i>Verabschiedung durch Gemeinderat</i>	Der Gemeinderat der Stadt Thun hat die Bereinigung der Vorprüfung am 14.11.2018 beschlossen und das bereinigte Planungsdossier zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

5.5 Öffentliche Auflage

5.5.1 Verfahren

Auflagefrist und eingegangene Einsprachen

Die öffentliche Auflage zur Änderung der Grundordnung mit Erlass der neuen ZPP Freistatt fand vom 7. März 2019 bis zum 8. April 2019 statt. Während der Auflagefrist wurden bei der Stadtverwaltung, Industriestrasse 2, 3600 Thun, drei Einsprachen deponiert, zwei weitere Einsprachen wurden einen Tag nach Ablauf der Einsprachefrist eingereicht (Poststempel 9.4.2019). Die Stadt Thun hat nach Rücksprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sämtliche Einsprechende zu einer Verhandlung eingeladen. Das AGR wird in der Folge im Genehmigungsverfahren beurteilen müssen, ob auch die beiden zu spät eingereichten Einsprachen gültig sind oder nicht. Folgende fünf Einsprachen wurden eingereicht:

1. Sozialdemokratische Partei Thun vom 27.3.2019
2. Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland vom 5.4.2019
3. Grüne Stadt Thun vom 7.4.2019
4. Privatperson vom 9.4.2019
5. Verein Länggasse Leist vom 9.4.2019

Am 16. und 23. Mai 2019 fanden Verhandlungen mit den Einsprechenden und Vertretern der Stadt statt. Die Einsprachepunkte werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

5.5.2 Einsprachen

a) Mindestanteil für gemeinnütziges Wohnen:

Forderungen

Die Festlegung eines Mindestanteils für gemeinnütziges Wohnen findet grundsätzlich Akzeptanz. Die im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung deponierten Eingaben und die nun eingebrachten und als Einsprachen formulierten Forderungen im Auflageverfahren unterscheiden sich erheblich. Mehrere Eingaben und Einsprachen fordern einen Mindestanteil von 50% und mehr (Einsprache Nr. 1 SP: 75%; Einsprache Nr. 2 Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland: 66%; Einsprache Nr. 3 Grüne Thun: 50%), wogegen einzelne Eingaben aus der Mitwirkung den festgelegten Anteil von 25% als Maximalanteil betrachten.

Stellungnahme des Gemeinderats

Mit der Festlegung eines Mindestanteils von einem Drittel der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (GFO) für den gemeinnützigen Wohnungsbau soll mit den ZPP-Bestimmungen gesichert werden, dass mindestens die heute bereits bestehende Anzahl Genossenschaftswohnungen auf dem Areal der ZPP realisiert und der GBWG Freistatt die vereinbarte Fläche zur Erneuerung ihrer Siedlung zur Verfügung gestellt werden kann. Mit der Festlegung eines Mindestanteils von 33% ist es immer noch möglich, dass auch mehr gemeinnütziger Wohnungsbau realisiert werden kann. Der Gemeinderat möchte auf Stufe der ZPP Freistatt den Handlungsspielraum aus verschiedenen Gründen nicht weiter einschränken:

1. Das in der Wohnstrategie 2030 festgelegte Ziel zur Stärkung und Erneuerung der Wohnbaugenossenschaften muss im Rahmen einer Gesamtsicht über die ganze Stadt verfolgt und schrittweise umgesetzt werden.
2. Die Zielsetzung zur Stärkung und Erneuerung der Wohnbaugenossenschaften beinhaltet darüber hinaus neben quantitativen (z.B. Anteil 10% halten von Genossenschaften) auch qualitative Ziele (Stärkung und Erneuerung der Genossenschaften), die es zu berücksichtigen gilt.
3. Mit der Realisierung von 100% gemeinnützigem Wohnungsanteil alleine im Areal Freistatt, können diese Ziele nicht erreicht werden. Es geht vielmehr darum, mit verschiedenen ausgewogenen Massnahmen, welche über das ganze Stadtgebiet Anwendung finden, den Anteil gemeinnütziger Wohnungsangebote bei der wachsenden Stadt Thun zu halten und gleichzeitig eine gute soziale Durchmischung zu fördern.
4. Die Förderung der sozialen Durchmischung wird bei der Entwicklung in verschiedenen Arealen wie in den Gebieten Freistatt, Bostudenzelg, Siegenthalergut, Nünenen vorgenommen. Aber sie wird auch thematisiert bei der gezielten Erneuerung und Weiterentwicklung bestehender Wohnbaugenossenschaften im Rahmen der nun anlaufenden Gesamterneuerungsplanungen.

Der Stadtrat hat im Rahmen des Geschäfts zur Teilrevision des Personalvorsorgereglements der Stadt Thun (PVR) an seiner Sitzung vom 26.10.2017 zustimmend zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat beabsichtigt, die städtische Schuld gegenüber der Pensionskasse ganz oder teilweise durch die Abgabe von Land für die Realisierung von Wohnbauten zu tilgen. Als dazu in Frage kommende Areale wurden beispielhaft das Areal der GBWG Freistatt und das Casino Areal genannt. Entsprechend besteht nun die Absicht, dass ein Drittel der Fläche im Perimeter der ZPP Freistatt der Pensionskasse abgegeben werden soll. Das restliche Drittel der Fläche (ein weiteres Drittel ist ja bereits für die GBWG Freistatt reserviert) soll für eine Investorenkonkurrenz ausgeschrieben werden. Dabei sollen Kriterien definiert und gewichtet werden, nach welchen ein Investor oder eine Investorin ausgewählt wird. Der Anteil des gemeinnützig-genossenschaftlichen Wohnens, wie auch der guten sozialen Durchmischung über das ganze Areal sind dabei festzulegende Kriterien, wodurch die Absicht einer substanziellen Erhöhung des Anteils am genossenschaftlichen Wohnen klar formuliert werden können.

*Ergebnisse
Einsprache-
verhandlungen*

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden die verschiedenen Positionen dargelegt; auf Stufe ZPP Freistatt soll aus Sicht Gemeinderat jedoch der Mindestanteil von einem Drittel nicht geändert werden, sondern in den nachgelagerten Verfahren (Investorenkonkurrenz und Architekturwettbewerb) ausgelotet werden, wie der Anteil des gemeinnützig-genossenschaftlichen Wohnens ggf. weiter erhöht werden kann. Es wurde keine Einigung erzielt. Diese Einsprachepunkte der Einsprachen Nr. 1, 2 und 3 werden aufrecht erhalten.

b) Bemessung Anzahl Autoabstellplätze:*Forderungen*

In Einsprachen Nr. 1 (SP) und Nr. 3 (Grüne Thun) wird aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum, der guten ÖV-Erschliessung, dem geforderten Betriebskonzept Mobilität und der im STEK postulierten Verkehrsentlastung in Quartieren eine Beschränkung der Parkplatzzahl auf max. 0.5 PP pro Wohnung verlangt. Die Auflageakten zur ZPP Freistatt legen eine Bandbreite von 0.5 – 1.1 Parkplatz pro Wohnung fest.

*Stellungnahme
Gemeinderat*

Der Gemeinderat will mit der ZPP Freistatt keine weitergehende Einschränkung der Anzahl Parkplätze pro Wohnung verankern als die Festlegung zu einer Bandbreite von 0.5 – 1.1 Parkplatz pro Wohnung. Damit sind die Festlegungen wesentlich restriktiver, als die in der BauV ermöglichte Bandbreite. Es ist durchaus denkbar und zulässig, dass dereinst Bauvorhaben realisiert werden, die sich am unteren Wert der Festlegungen orientieren.

Die Anliegen hinsichtlich einer nachhaltigen Mobilität sollen deshalb sowohl für den dritten Teil des Areals (Neben GBWG und Pensionskasse) im Rahmen der Investorenkonkurrenz als auch des Wettbewerbsprogramms des Architekturwettbewerbs verankert werden. Dabei sollen die Bestimmungen so formuliert werden, die Nachhaltigkeit in sämtlichen Dimensionen gefördert und beurteilt werden und das Potenzial für eine autoreduzierte Entwicklung entstehen kann. Als Bewertungshilfe bietet sich der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) an. Dieser beinhaltet Kriterien und Mindestanforderungen, u.a. bezüglich Städtebau, Zielgruppen und sozialer Durchmischung, Wohlbefinden und Gesundheit, Lebenszykluskosten, Ertragspotenzial, regionaler Wertschöpfung bis hin zu Treibhausgasemissionen, Energie und Mobilität bei der Erstellung und im Betrieb sowie ökologische Qualität der Aussenräume und Landschaft.

*Ergebnisse
Einsprache-
verhandlungen*

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurde in Bezug auf die Forderung, die Anzahl Abstellplätze auf 0.5 Parkplätze pro Wohnung zu begrenzen, keine Einigung erzielt. Diese Einsprachepunkte der Einsprachen Nr. 1 und 3 werden aufrecht erhalten.

c) Energiebestimmungen*Forderungen*

Die Einsprachen Nr. 1 und 3 fordern strengere Energievorschriften. So etwa werden verbindlichere Vorgaben, wie die Kompensation der noch nicht sanierten Gebäude mit Plusenergiebauten oder Standard 2000-Watt-Areal sowie eine weitergehende Unterschreitung des gewichteten Energiebedarfs, Vorschriften für erneuerbare Energie-träger und Photovoltaik-Anlagen gefordert.

*Stellungnahme des
Gemeinderats*

Mit einer Unterschreitung der kantonalen Vorgaben zum gewichteten Energiebedarf um -10% sind die Bestimmungen der ZPP Freistatt strenger als die an sich schon relativ strenge Energieverordnung. Mit der Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz legt die Stadt einen hochwertigen, CO₂-freien Energieträger fest. Die Stadt hat sich auch bei der Vergabe von Baurechten an die Gebäudeenergiestrategie (GES) zu halten, dies muss in den Baurechtsverträgen festgehalten werden.

Die Anliegen betreffend der Energievorgaben sollen dahingehend berücksichtigt werden, indem sowohl die Investorenkonkurrenz für den „dritten“ Teil des Areals als auch das Wettbewerbsprogramm so zu gestalten sind, dass die Nachhaltigkeit in sämtlichen Dimensionen gefördert und beurteilt werden und das Potenzial für eine nachhaltige Entwicklung entstehen kann. Als Bewertungshilfe bietet sich der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) an. Dieser beinhaltet Kriterien und Mindestanforderungen, u.a. bezüglich Städtebau, Zielgruppen und sozialer Durchmischung, Wohlbefinden und Gesundheit, Lebenszykluskosten, Ertragspotenzial, regionaler Wertschöpfung bis hin zu Treibhausgasemissionen, Energie und Mobilität bei der Erstellung und im Betrieb sowie ökologische Qualität der Aussenräume und Landschaft.

*Ergebnisse
Einsprache-
verhandlungen*

In den vorgenannten Einsprachepunkten wurde keine Einigung erzielt. Die Einsprachepunkte der Einsprachen Nr. 1 und 3 werden aufrecht erhalten.

d) Weitere Einsprachepunkte

Forderungen

Die Einsprachen Nr. 4 und 5 richten sich gegen das vorgeschlagene Mass der Nutzung mit 5, insbes. 7 Geschossen, gegenüber einer publikumsorientierten Nutzung an der Kreuzung Länggasse/Mattenstrasse und der damit zusammenhängenden Verkehrsbelastung. Des Weiteren wird gerügt, dass es an einer Gesamtsicht für eine Aufzonung der angrenzenden Quartiere fehle.

*Stellungnahme des
Gemeinderats*

Die Planung stützt sich in allen Einsprachepunkten auf die umfassenden vorangegangenen Planungsarbeiten, einschliesslich dem Ergebnis der Testplanung Freistatt und dem durchgeführten partizipativen Prozess und den Ergebnissen der Teilprojekte aus der laufenden OP-Revision ab. Die Planungsmassnahmen zum Nutzungsmass, den Nutzungen und der Verkehrsbelastung sind begründet und werden in den Kapiteln 4 und 5 des vorliegenden Berichts detailliert hergeleitet. Der Gemeinderat sieht daher keine Notwendigkeit zur Anpassung der Bestimmungen der ZPP Freistatt.

*Ergebnisse
Einsprache-
verhandlungen*

In den vorgenannten Einsprachepunkten wurde keine Einigung erzielt. Die Einsprachepunkte der Einsprachen Nr. 4 und 5 werden aufrecht erhalten.

5.5.3 Umgang mit unerledigten Einsprachen

Alle Einsprachepunkte der Einsprachen Nrn. 1 bis 5 werden aufrecht erhalten. Die Einsprechenden der Einsprache Nrn. 1 bis 3 haben in Aussicht gestellt, nach dem Stadtratsentscheid über einen allfälligen Rückzug der Einsprachen zu befinden.

Der Gemeinderat beantragt dem Amt für Gemeinden und Raumordnung, die Einsprachen gemäss Begründung Einspracheverhandlung abzuweisen.

5.5.4 Änderungen

Die Akten zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung, namentlich zur Änderung des Baureglements mit dem Erlass der neuen ZPP Freistatt und der Zonenplanänderung erfahren aufgrund der öffentlichen Auflage keine Anpassung.

5.6 Nächste Schritte

5.6.1 Planerlassverfahren ZPP Freistatt

<i>Beschluss</i>	Da die Planung eine Änderung der Grundordnung verlangt, liegt der Beschluss resp. Erlass der Änderungen in der Kompetenz des Stadtrats, dessen Beschluss dem fakultativen Referendum unterliegt. Der Stadtrat hat die Änderung der Grundordnung an der ordentlichen Sitzung vom 22. August 2019 beschlossen. Damit werden die Änderungen von Zonenplan und Baureglement (mit den neuen Vorschriften ZPP Freistatt) dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.
<i>Aufträge an den Gemeinderat</i>	Mit Beschluss vom 22. August 2019 hat der Stadtrat dem Gemeinderat als Planungsbehörde ausserhalb der Änderung der baurechtlichen Grundordnung folgende drei Aufträge erteilt. <ol style="list-style-type: none"> 1. Berücksichtigung der Anliegen zur Erhöhung des gemeinnützigen Wohnanteils, der Energievorgaben (mind. 2000-Watt oder gleichwertiger Standard,) und der nachhaltigen Mobilität, indem in der Investorenkonkurrenz und dem Wettbewerbsprogramm die Bewertungskriterien so zu gestalten sind, dass die Nachhaltigkeit in sämtlichen Dimensionen sowie die soziale Durchmischung gefördert werden. 2. Sicherung des gemeinnützigen Wohnanteils von mindestens 45% der GfO in der weiteren Projektentwicklung. 3. Beschränkung der Anzahl der Abstellplätze pro Wohnung auf max. 0.8.
<i>Genehmigung</i>	Nach dem zustimmenden Beschluss der Änderung der baurechtlichen Grundordnung wird das Planungsdossier dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.
	<h3>5.6.2 Umsetzung der Planung ZPP Freistatt</h3>
<i>Nächste Schritte</i>	Die vorliegende ZPP Freistatt soll den Rahmen für eine qualitativ hochstehende Innenentwicklung, die Erneuerung der GBWG Freistatt, sowie für die Entwicklung des Gesamtareales in grosser städtischer Standortgunst abstecken. Dabei ist es wichtig, einen stufen- und phasengerechten Spielraum zu wahren, um in den nachfolgenden Prozessschritten (Investorenkonkurrenz und Architekturwettbewerb) möglichst innovative Lösungen zu finden. Folgende weiteren Prozessschritte sollen basierend auf vorliegendem ZPP-Entwurf angegangen werden.
<i>Investorenkonkurrenz:</i>	Für die verbleibende Fläche des Areals, für welche noch keine Investoren- und Betreibergesellschaft bekannt ist, soll im Rahmen einer Investorenkonkurrenz der passende Entwicklungs- und Betriebspartner gefunden werden. Dabei wird ein überzeugendes, innovatives Gesamtkonzept gesucht, welches allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit - Soziales, Ökologie, Ökonomie - sowie einer guten sozialen Durchmischung entsprechend Rechnung trägt. Als Eintrittshürde für die Teilnahme an der Konkurrenz wird durch die Stadt der entsprechende minimal zu entrichtende Baurechtszins (unter Berücksichtigung der Heimfallkosten, welche durch den Heimfall der Liegenschaften der GBWG Freistatt der Stadt entstehen) vorgegeben. Durch die gezielte Festlegung der anschliessend relevanten

Bewertungskriterien kann den einzelnen Aspekten der Nachhaltigkeit das entsprechende Gewicht zugewiesen werden. Im Rahmen dieser Vorgaben bleibt es den Projekteingaben überlassen, ein möglichst optimal abgestimmtes Konzept zu finden und sich damit in der Konkurrenz durchzusetzen. Die Investorenkonkurrenz soll offen ausgeschrieben werden, so dass sich auch etwa gemeinnützige Wohnbauträger und Organisationen als Investoren bewerben können. Ziel ist es, auf Basis der ZPP Freistatt und der städtischen Strategien ein in allen erwähnten Dimensionen überzeugendes Betriebs- und Finanzierungskonzept wählen zu können. Die in der Konkurrenz aufgezeigten Vorschläge des Siegerprojekts werden verbindliche Bestandteile des Baurechtsvertrages.

*Architekturwettbewerb
nach SIA*

Sobald alle künftigen Baurechtsnehmende und Areabetreibende feststehen und damit die konkreten Anforderungen an Funktion und Architektur formuliert werden können, wird ein durch alle Bauträger gemeinsam zu finanzierender offener Architekturwettbewerb über das gesamte ZPP-Areal ausgeschrieben. Ziel des Wettbewerbs ist es, sowohl die durch die Bauträger formulierte Bestellung bezüglich der Art und Anzahl der Wohnungen, die verbindlichen Vorgaben bezüglich der Nachhaltigkeit, sowie die Vorgaben der ZPP-Bestimmungen innerhalb eines überzeugenden städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzepts umzusetzen. In der Folge sollen auf Basis des siegreichen Beitrages pro Baufeld unabhängig entsprechende Projekte ausgeführt werden können. Besondere Bedeutung erhalten dabei baufeldübergreifende Themen wie etwa die Aussenraumgestaltung aber auch die Möglichkeit, funktionale Synergien optimal umzusetzen (Mobilität, Energie, Gemeinschaftsräume etc.). Wie schliesslich das Wettbewerbsergebnis planungsrechtlich verankert wird – sei es mit einer Überbauungsordnung, mehreren Teilüberbauungsordnungen oder weiteren Möglichkeiten nach Art. 93 BauG, ist noch offen.

Die Bewertungskriterien für die Investorenkonkurrenz sowie den Architekturwettbewerb sind sorgfältig auf die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit abzustimmen.

Anhang

Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 21. August 2018

Stadt Thun Änderung Zonenplan, ZPP «Freistatt»

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 21. August 2018

Stand: 14.2.2019

Thema Nr. / Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen	
					ZP	EB
3	Materielle Genehmigungsvorbehalte					
3.1	Gestaltungsgrundsätze					
1	Denkmalpflegerische Gestaltungsgrundsätze		Da direkt angrenzend an den ZPP-Perimeter die Bauinventar-Strukturgruppe 4 sowie einige [...] Baudenkmäler liegen, ist aus denkmalpflegerischer Sicht dem städtebaulich verträglichen Übergang zur bestehenden Quartiersstruktur besondere Bedeutung beizumessen. [...] Aus Sicht der Denkmalpflege sind die Gestaltungsgrundsätze der ZPP-Bestimmungen zwingend in diesem Sinne zu ergänzen, damit der sorgfältigen städtebaulichen Eingliederung im künftigen Planungsprozess weiterhin hohe Bedeutung zukommt.	Die ZPP Gestaltungsgrundsätze werden wie folgt ergänzt: «Auf die städtebauliche Eingliederung in die bestehende Quartierstruktur sowie auf die angrenzenden Baudenkmäler samt ihrem zugehörigen Umfeld ist gebührend Rücksicht zu nehmen.»	-	X X
4	Formelle Genehmigungsvorbehalte					
4.1	Allgemein					
2	Genehmigungsvermerke		Die Genehmigungsvermerke sind unvollständig und müssen ergänzt werden.	Die fehlenden Genehmigungsvermerke werden ergänzt.	X	X
4.2	Zonenplan					
3	Vermassung		Der Perimeter der ZPP muss vollständig vermasset werden.	Der ZPP-Perimeter wird entsprechend vermasset bzw. rechte Winkel werden ergänzt. Ansonsten verläuft der ZPP-Perimeter von Parzellenpunkt zu Parzellenpunkt.	X	-
4	Festlegungen / Hinweise		Da die Inhalte Wohnen W2, Wohnen W3, Zone für öffentlichen Nutzungen (ZÖN) und Strukturgebiet S I-III nicht festgesetzt werden, sind diese Punkte in der Legende "Neuer Zustand" als Hinweise aufzuführen.	Die beiden Legenden (alter / neuer Zustand) werden entsprechend bereinigt.	X	-
4.3	ZPP-Bestimmungen					
5 4.3.1	Planungszwecke		Der verwendete Begriff "Erdgeschoss" ist nicht BMBV-konform. Es ist der Begriff "1. Vollgeschoss" zu verwenden.	Wird entsprechend angepasst.	-	X X
6 4.3.2 Pkt. 1	Anrechenbare Grundstücksfläche		Anstelle des Begriffs "Grundstücksfläche" ist "anrechenbare Grundstücksfläche" zu verwenden, wenn die Erschliessungsflächen nicht eingeschlossen sind (siehe Figur 7. 1 im Anhang zur BMBV).	Wird entsprechend angepasst.	-	X -
7 4.3.2 Pkt. 2	Gemeinnütziges Wohnen		Die Ausführungen zu dieser Bestimmung ist zu wenig präzise formuliert. Es ist zu definieren, was unter "gemeinnützigem Wohnen" zu verstehen ist.	Ergänzung in Nutzungsart (rot) • Vorwiegend Wohnen mit breitem Nutzungsspektrum, einschliesslich gemeinnützigem Wohnen, Alterswohnen und Pflege, untergeordnet stilles Gewerbe, gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen. Das gemeinnützige Wohnen ist dem preisgünstigen Wohnungsbau und der Gemeinwohlorientierung verpflichtet. mit Fussnote: gemäss Bestimmungen nach Schweizerischen Stempelsteuergesetz sowie der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes.	-	X X
8 4.3.2 Pkt. 4	Geschossigkeit		Die Formulierung "punktuell 5 Geschosse" ist durch "punktuell 5 Vollgeschosse" zu ändern.	Wird entsprechend angepasst.	-	X X

Thema Nr. Kap. Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen	
				ZP	Best. EB
9 4.3.2 Pkt. 6 Gemeinschaftsraum		Die in dieser Bestimmung aufgeführte Pflicht zum Errichten und Betreiben eines "Gemeinschaftsraums" ist zu unbestimmt. Es ist nicht klar, was genau die Pflicht zum Betrieb dieses Gemeinschaftsraums umfasst. Zudem hat die Stadt Thun aufzuzeigen, auf welcher gesetzlichen Grundlage die Verpflichtung zum Errichten und Betreiben eines Gemeinschaftsraums abgestützt wird. Es wird angeführt, dass als Sockelwert 15 Parkplätze erstellt werden. Im Gesetz ist kein solcher Sockelwert vorgesehen (siehe Art. 50 ff. BauV). Handelt es sich dabei um öffentliche Parkplätze? Oder welcher Nutzung sind diese zugewiesen? Wieso wird nicht die Bandbreite bei den anderen Nutzungen erhöht?	Ergänzung in Nutzungsmass, letztes Lemma (rot) : • Westlich oder östlich des Knotens Länggasse/Mattenstrasse ist ein vielfältig nutzbarer, mind. 150 m2 (Nettofläche) grosser Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung einzurichten und zu betreiben vorzusehen.	-	X X
10 4.3.3 Pkt. 2a Parkplätze – Sockelwert		Die Formulierung "bemisst sich am Durchschnittswert von 0.5 - 1.0 Abstellplatz pro Wohnung" ist unklar. Was soll der "Durchschnittswert" sein? Die Formulierung ist anzupassen.	Auf den Sockelwert wird verzichtet. Zur Bemessung der Parkplätze für das Wohnen wird ein minimaler und ein maximaler Wert eingesetzt. Der maximale Wert wird gegenüber der VP-Fassung um 0.1 PP / Wohnung erhöht, was bei 170 Wohnungen zusätzliche 17 PP ergibt. Die gegenüber der Mitwirkung/Vorprüfung geänderte Fassung wird im Erläuterungsbericht beschrieben. • Die zulässige-Bandbreite an-Parkplätzen (minimale, maximal)-im Wirkungsbereich setzt sich zusammen aus einem Sockelwert von 15 Parkplätzen (a) sowie dem Parkplatzbedarf für Wohnnutzungen (b) und übrige Nutzungen (c). a) Der Sockelwert dient in erster Linie dem Ersatz für aufzuhebende oberirdische Parkplätze um Umkreis von 400 m des Wirkungsbereichs. b) Die zulässige Bandbreite des PP-Bedarfs für das Wohnen bemisst sich am Durchschnittswert von 0.5 – 1.0 Abstellplatz pro Wohnung.	-	X X
11 4.3.3 Pkt. 2b Parkplätze – Bandbreite			Die zulässige Parkplatzzahl im Wirkungsbereich wird bestimmt aus der Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen: a) Für Wohnnutzungen gelten folgende Bestimmungen: mind. 0.5 Abstellplatz pro Wohnung, max. 1.1 Abstellplatz pro Wohnung. b) Der gesamte PP-Bedarf für die übrigen Nutzungen bemisst sich am Minimalwert gemäss Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).	-	X X

Thema Nr. Kap. Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung		Änderungen		
			ZP	Best.	EB	EB	
12 4.3.3 Pkt. 5 Mobilitätskonzept		Gemäss Art. 54a Abs. 2 BauV ist bei motorfahrzeugarmen und motorfahrzeugfreien Wohnüberbauungen der reduzierte Bedarf an Abstellplätzen von der Bauherrschafft durch ein Mobilitätskonzept nachzuweisen, welches die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenutzung aufzeigt. Vorliegend darf gemäss Art. 26 UeV [Anm. der Stadt Thun: es handelt sich um den zweiten Erschliessungsgrundsatz nicht um Art. 26 der Überbauungsvorschriften] pro Wohnung maximal ein Auto-Abstellplatz realisiert werden. Damit handelt es sich nicht um eine motorfahrzeugarme Wohnüberbauung, bei welcher ein Mobilitätskonzept gefordert werden kann. Für die Pflicht zum Vorlegen eines Mobilitätskonzepts gibt es damit keine rechtliche Grundlage. Worauf stützt sich hier die Stadt Thun? Zudem ist die Bestimmung zu offen formuliert. Für den Geschusteller geht aus der Bestimmung nicht hervor, was Inhalt des Mobilitätskonzepts sein muss.	Die Stadt Thun verlangt für alle neuen Arealplanungen ein Mobilitätskonzept. Gemäss der «Gesamtmobilitätsstrategie» (des Kantons Bern) soll eine Abstimmung zwischen Verkehrs- und Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die wichtigsten verkehrsplanerischen Lösungsansätze in diesem Spannungsfeld sind: Vermeiden, verlagern und verträglich abwickeln. Die Stadt stützt sich auf die Empfehlungen von Energie Schweiz zum Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen von neuen Arealen (MIPA). Der Erschliessungsgrundsatz wird wie folgt angepasst: • Mit einem Betriebskonzept Mobilität ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen möglichst umweltschonend und verträglich zum näheren Umfeld organisiert wird (mit Anreizen zur Benützung des Fuss- und Veloverkehrs, bedarfsgerechtes CarSha-ring-Angebot etc.)	-	X	X	X
13 4.3.4 Pkt. 2 Energieträger		Der überkommunale Richtplan Energie Thun sieht für den östlich des Brunnwegs gelegenen Teil des Areals Grundwasser (Massnahme 21) und für den westlich gelegenen Teil die Fernwärme der KVA-Thun (Massnahme 9) vor. Die Stadt Thun hätte emäss KEnG Artikel 13 Abs. 1 die Möglichkeit einen bestimmten erneuerbaren Energieträger grundeigentümerverbindlich vorzuschreiben (entweder der Energieträger Grundwasser oder eine Anschlusspflicht an den Wärmeverbund). Dass der überkommunale Richtplan Energie bzw. die kantonale Priorisierung der Energieträger wegweisend seien, ist zu wenig konkret bzw. die Verbindlichkeit ist nicht klar. Die Formulierung "besondere Beachtung ist auf die Sonnenenergienutzung zu richten" hat keine verbindliche Wirkung.	Das bisherige 2. Lemma wird gestrichlen: • Es ist die Verwendung von erneuerbaren Energien für Heizung und Warmwasser festzuhegen. Wegweisend ist dabei der überkommunale Richtplan Energie bzw. die kantonale Priorisierung der Energieträger. Besondere Beachtung ist auf die Sonnenenergienutzung zu richten. Das 2. Lemma wird neu wie folgt formuliert: • Neubauten sind an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, ist für Heizung und Warmwasser als Hauptenergieträger Grundwasser einzusetzen. Anstelle "besondere Beachtung ist auf die Sonnenenergienutzung zu richten" wurde die Aufnahme folgender Vorschrift vorübergehend in Betracht gezogen, wobei diese Bestimmung nun nach Ablehnung der Vorlage zum revidierten Energiegesetz vom 10.2.2019 durch die kantonale Stimmbevölkerung ersatzlos gestrichlen wurde. • Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung unter Vorbehalt der rechtskräftigen revidierten Energiegesetzgebung eine Eigenstromerzeugung von mindestens 20 Wp/m2 Energiebezugsfläche ohne Begrenzung auf 30 kWhp verlangen.	-	X	X	X

Thema		GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Thema				ZP	Best.	EB
14	4.3.4 Vorbildfunktion Pkt. 3		Die Vorbildfunktion gemäss Art. 52 KEnG gilt für Gebäude von Kanton und Gemeinden. Der Kanton hat für seine Gebäude in Art. 40 KEnV definiert, welche Anforderungen zu erfüllen sind. Die Stadt Thun kann diese Vorschrift nicht über die Nutzungsplanung für Grundeigentümer verbindlich erklären. Sie hat aber die Möglichkeit, den gewichteten Energiebedarf (ehem. Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie) weiter zu begrenzen. Dabei gibt es zwei Möglichkeiten: Die weitere Begrenzung des gewichteten Energiebedarfs nach Art. 30 KEnV erfolgt «dynamisch», indem gegenüber den kantonalen Minimalanforderungen gemäss Anhang 7 KEnV eine prozentuale Verbesserung eingeführt wird. Oder die weitere Begrenzung wird durch einen verschärften «statischen» Grenzwert festgelegt. Eine Verschärfung um 15 Prozent entspricht ungefähr der Anforderung an neue kantonale Gebäude (Minergie-P) gemäss Art. 40 KEnV.	Der Vorschlag AUE für eine dynamische Verschärfung der kantonalen Minimalanforderungen wird übernommen: <ul style="list-style-type: none"> • Neubauten haben in den Gebädekategorien I, II, III, IV, V den Grenzwert beim gewichteten Energiebedarf gemäss Anhang 7 KEnV um 10% zu unterschreiten. 	-	X	X
15	4.3.4 Umsetzung Pkt. 4		Das KEnG gibt den Gemeinden keine Kompetenz, eine «nachhaltige Bauweise» vorzuschreiben, abgesehen von den oben aufgeführten Möglichkeiten bezüglich der strengeren Energievorschriften. Zudem ist «nachhaltige Bauweise» nicht definiert, was den Vollzug dieser Vorschrift nicht möglich macht.	Punkt 4 wird gestrichen.	-	X	X
16	4.4 Änderung Baureglement Bestandteile der Änderungen		Die ZPP-Vorschriften sind der Zonenplanänderung angehängt. Eine eigentliche Änderung des Baureglements ist nicht vorhanden. Dies muss ergänzt werden.	Das Planungsossier wird entsprechend bereinigt.	X	X	X
17	5 5.1 Zonenplan		Der Grosse Rat hat die Teilrevision des Kantonalen Energiegesetzes (KEnG) in der Märzsession 2018 in zweiter Lesung verabschiedet. Zurzeit läuft das Referendum gegen die Gesetzesrevision. Das revidierte KEnG erhöht die Kompetenz der Gemeinden, strengere Energiebestimmungen in der Nutzungsplanung aufzunehmen. U.a. geht es um die Möglichkeit, eine «gewichtete Gesamtenergieeffizienz» für Neubauten vorzuschreiben. Die Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf, den Elektrizitätsbedarf gemäss den Normen des Schweizerischer Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) und an die Eigenstromerzeugung können anstelle von Einzelanforderungen als Gesamtanforderung in der «gewichteten Gesamtenergieeffizienz» abgebildet werden. Die Gemeinden können die gewichtete Gesamtenergieeffizienz nicht nur für neue Einzelgebäude, sondern für eine Gesamtüberbauung vorzuschreiben. Dies ermöglicht es, die gewichtete Gesamtenergieeffizienz aller Gebäude im Areal zusammen zu betrachten. Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz muss nicht von jedem einzelnen Gebäude eingehalten werden; es ist möglich innerhalb des Areals der Gesamtüberbauung die Anforderungen zu kompensieren. Die Vorgabe einer «gewichteten Gesamtenergieeffizienz» könnte erst nach Inkrafttreten des revidierten KEnG genehmigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf obenstehende Änderung in Punkt 14 zum Thema "Vorbildfunktion" verwiesen.	-	-	-

Thema Nr. Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen	
					ZP	Best. EB
18	5.2 Bauinventar Revidiertes Bauinventar		Der ZPP-Perimeter liegt innerhalb der ISOS-Baugruppe 16, für welche das oberste Erhaltungsziel A formuliert wurde. Die Revision des Thuner Bauinventars (In Kraft, gesetzt mit Verfügung des Amtes für Kultur vom 23. April 2018) bringt im Gebiet der ZPP einige Veränderungen mit sich. Die bisher als erhaltenswert eingestuftes Baudenkmal östlich der Mattenstrasse werden aus dem Bauinventar entlassen. Die bisher als erhaltenswert eingestuftes Gebäude Fischerweg 27 bis 49 sind neu schützenswert. Die bisher gültige Baugruppe im Norden des ZPP-Perimeters wird in eine Strukturgruppe überführt.	Wird zur Kenntnis genommen.	-	-