

## ENTWURF MITWIRKUNGSDOKUMENT

### **Zone mit Planungspflicht ZPP Siegenthalergut**

#### **Änderung Zonenplan und Baureglement Anhang 2 nach Art. 58-61 BauG**

---

Die Änderung beinhaltet:

- Zonenplan 1:5'000: Änderung
- Baureglement Anhang 2: Änderung

– Baureglement Anhang 3: Änderung
-----------------------------------

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.043/17661	Format:	–	Revidiert:	–
Plan-Nr.:	–	Gez.:	Ku	Revidiert:	–
Mst.:	1:5'000	Datum:	27.09.19	Name Büro:	

**Baureglement, Anhang 3**  
**Zone mit Planungspflicht ZPP Siegenthalergut**  
**Neu**

- Planungszweck*
- Erstellen eines nachhaltigen, innovativen und städtebaulich überzeugend gestalteten Quartiers mit hoher Dichte und hoher Wohn- und Siedlungsqualität.
  - Ermöglichen einer hohen Durchmischung verschiedener Wohn- und Wohnbauformen.
  - Schaffen eines öffentlichen Parks.
  - Anbindung an die umgebenden Quartiere, an das Zentrum Oberland und an die Burgerallmend.
- Art der Nutzung*
- Wohnen sowie dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen gemäss Art. 90 BauV.
  - Mischnutzung gemäss Zone Wohnen/Arbeiten in erster Bautiefe entlang Hohmad- und Burgerstrasse, max. Wohnanteil von 95%.
  - Mindestens 20% der maximal zulässigen oberirdischen Geschossflächen (GFo) des Gesamtareals sind dem gemeinnützigen und dem preisgünstigen Wohnungsbau vorbehalten.
- Mass der Nutzung*
- mind. 1.30 GFzo, Sektor I max. 70'000 m<sup>2</sup>, Sektor II max. 14'000 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche
  - Sektor I: Fassadenhöhe traufseitig/giebelseitig max. 24 m; im Übergang zum nördlich angrenzenden Quartier Fassadenhöhe traufseitig/giebelseitig max. 16 m.
  - Sektor II: Fassadenhöhe traufseitig/giebelseitig max. 16 m.
  - Zusätzlich sind Bauten und Anlagen, die der Erschliessung und gemeinschaftlichen Nutzung der Dachflächen als Gemeinschaftsräume, Dachgärten in Form von nicht bewohnten Kleinbauten oder ähnliches dienen zulässig, wenn sie eine Höhe von 4.0 m nicht überschreiten. Bauten müssen gegenüber der Fassadenlinie um das Mass der Höhe zurückversetzt werden.
  - Grenzabstände: 4 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe*
- Für die erste Bautiefe entlang Hohmad- und Burgerstrasse: ES III
  - Übrige Gebiete: ES II
- Freiräume*
- Schaffen eines öffentlichen Parks mit einer Fläche von mindestens 7'100 m<sup>2</sup> im östlichen Bereich des Sektors I mit Anbindung an Martin- und Hohmadstrasse.
  - Entlang der Hohmad- und Burgerstrasse ist ein öffentlich zugänglicher Erschliessungs- und Begegnungsraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität vor der ersten Bautiefe vorzusehen. Dieser dient der internen Erschliessung, als Begegnungsraum sowie als Vorzone der Erdgeschossnutzungen

## *Erschliessung*

- Für den Fuss- und Veloverkehr ist eine gute Anbindung an die umliegenden Quartiere sowie das umliegende Strassennetz zu schaffen. Im westlichen Teil des Sektors I ist eine Querung für den Fuss- und Veloverkehr zur Burgerallmend zu schaffen.
- Sicherstellung einer attraktiven öffentlichen Durchwegung, insbesondere je eine oberirdische Verbindung zwischen Martinstrasse und Zentrum Oberland und im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes an der Talackerstrasse 52.
- Die Haupterschliessung für den Sektor I erfolgt möglichst umfassend ab der Hohmadstrasse. Falls dies nicht möglich ist kann eine untergeordnet Erschliessung von Norden über die Martinstrasse erfolgen. Die Zufahrt zum Sektor II erfolgt von Norden über die Martinstrasse.
- Das arealinterne Wegenetz ist dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten (ausgenommen Notzufahrten, Güterumschlag und dergleichen).
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Kurzzeit- und Kundenparkplätze sowie Parkplätze für den Güterumschlag und dergleichen.
- Max. 0.8 PP für Motorfahrzeuge pro Wohnung, pro Zimmer zu Wohnzwecken 1 Fahrradabstellplatz. Der PP-Bedarf für die übrigen Nutzungen bemisst sich am unteren Drittel der Bandbreite gemäss Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).
- Raumsicherung für eine Bushaltestelle im Bereich der Hauptzufahrt zum neuen Quartier.
- Es ist ein Betriebskonzept Mobilität zu erarbeiten.

## *Gestaltungsgrundsätze*

- Die Gestaltung von Bauten und Aussenräume hat besonders hohen Anforderungen zu genügen.
- Ein besonderes Augenmerk gilt den öffentlichen und halböffentlichen Aussen- und Freiräumen. Diese sollen eine besonders hohe Aufenthaltsqualität sowie eine hohe Qualität bezüglich Ökologie (insb. Vernetzung) aufweisen.
- Die Bau- und Aussenraumgestaltung der einzelnen Etappen soll entsprechend der Wohn- und Wohnbauformen differenziert erfolgen.
- Das Erdgeschoss entlang der Hohmad- und Burgerstrasse soll als differenziert lesbares Sockelgeschoss mit den Nutzungen entsprechenden Raumhöhen ausgestaltet werden. Dieses muss sich für publikumsorientierte Nutzungen eignen.
- Die Erdgeschossnutzungen in der ersten Bautiefe entlang der Hohmand- und Burgerstrasse haben einen Bezug zum angrenzenden Aussenraum aufzuweisen.
- Für die Umsetzung der ZPP ist ein 2-stufiges qualitätssicherndes Planungsverfahren durchzuführen.

## *Nachhaltigkeit*

- Die Einhaltung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 kann vertraglich vereinbart werden. Relevant ist dabei eine

etappenweise Betrachtung. Sofern die Einhaltung des SNBS 2.0 oder vergleichbar vereinbart wird, müssen die Bestimmungen zur Anzahl der Parkplätze, zum Betriebskonzept Mobilität sowie zur Energie nicht eingehalten werden.

### *Energie*

- Neubauten sind an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun technisch nicht möglich, wirtschaftlich nicht tragbar oder energetisch nicht sinnvoll, ist für Heizung und Warmwasser als Hauptenergieträger Grundwasser einzusetzen. In begründeten Fällen ist zudem ein, dem Grundwasser ökologisch gleichwertiger Energieträger möglich.
- Bauten müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 15% unterschreiten.

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung: 4. November 2019 bis 31. Januar 2020  
Kantonale Vorprüfung:  
Publikation im amtlichen Anzeiger:  
Öffentliche Planaufgabe:  
Einspracheverhandlungen:  
Erledigte Einsprachen:  
Unerledigte Einsprachen:  
Rechtsverwahrungen:

---

Beschlossen durch  
Gemeinderat:  
Stadtrat:

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Raphael Lanz

Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun,

Der Stadtschreiber:

Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: