

ENTWURF MITWIRKUNGSDOKUMENT

Zone mit Planungspflicht ZPP Siegenthalergut

Änderung Zonenplan und Baureglement Anhang 2 und Anhang 3 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.:	mg, ea		
Mst.:	–	Datum:	11.10.19	Planwerkstadt AG	

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Thun

Planungsamt

Industriestrasse 2, CH-3602 Thun

Bearbeitung

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau

Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich

www.planwerkstadt.ch

+41 (0)44 456 20 10

Dokument

10243_08_191011_Planungsbericht_Entwurf.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4	Beilagen
1.1	Standort	4	B1 Städtebauliche Studie Siegenthalergut, Prozessbericht, 21.08.19 (Planwerkstadt AG)
1.2	Vorhaben	4	B2 Arealentwicklung Siegenthalergut, Nachhaltigkeitsbeurteilung und -beratung, 27.05.2019 (Gartenmann Engineering AG)
1.3	Planungsziele	5	B3 Arealentwicklung Siegenthalergut, Belastung durch Strassenlärm, 28.05.2019 (Gartenmann Engineering AG)
1.4	Prozess	5	B4 Kurzbericht Störfallvorsorge Hohmad-, Talacker-, Burger- und Weststrasse, 19.01.2018 (Kissling + Zbinden AG)
2	Rahmenbedingungen	6	B5 Störfalluntersuchung Siegenthalergut, Auswertung der Verkehrszahlen, 10.11.2017 (Transitec AG)
2.1	Kantonaler Richtplan 2030	6	
2.2	Regionale Planungen	7	
2.3	Kommunale Richtplanung	8	
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	10	
3	Städtebauliche Studie	11	
3.1	Workshopverfahren	11	
3.2	Nutzungen	11	
3.3	Freiraum	12	
3.4	Bebauung	14	
3.5	Verkehr	14	
4	ZPP Siegenthalergut	16	
4.1	Zonenplanänderung	16	
4.2	ZPP-Vorschriften	17	
5	Auswirkungen	21	
5.1	Übergeordnete Planungen	21	
5.2	Quartier	22	
5.3	Ortsbild	24	
5.4	Verkehr	24	
5.5	Natur und Landschaft	26	
5.6	Weitere Themen	26	
5.7	Planerische Beurteilung	28	
6	Planerlassverfahren	29	
6.1	Verfahren	29	
6.2	Öffentliche Mitwirkung	29	
6.3	Kantonale Vorprüfung	29	
6.4	Öffentliche Auflage	29	
6.5	Beschluss und Genehmigung	29	
	Anhang	31	

1 Ausgangslage

1.1 Standort

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Thun, im Quartier Hohmad, an der Grenze zum Quartier Neufeld. Das Gebiet setzt sich aus zwei Sektoren zusammen: Siegenthalergut und Martinpark. Das Siegenthalergut wird begrenzt durch zwei wichtige kommunale Verbindungsstrassen (Hohmadstrasse im Süden / Burgerstrasse im Westen) sowie eine untergeordnete Erschliessungsstrasse (Martinstrasse im Osten). Der bestehende Martinpark liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Martinstrasse, südlich der Kirche St. Martin. Das Planungsgebiet ist bereits nahezu vollständig umbaut und bildet dadurch eine Siedlungslücke im Stadtgefüge.

1.2 Vorhaben

Das Siegenthalergut soll zu einem nachhaltigen und urbanen Wohnquartier von hoher Siedlungsqualität und baulicher Dichte heranwachsen und eng mit den umgebenden Quartieren verbunden sein. Zudem soll ein öffentlicher Park in der Grösse des heutigen Martinpark entstehen.

Im Richtplan des Kantons Bern ist das Siegenthalergut als Siedlungsentwicklungsgebiet für Wohnen von kantonaler Bedeutung eingetragen. Das Areal gilt zudem als Schlüsselgebiet für die Umsetzung der städtischen Wohnstrategie 2030. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich das Planungsgebiet in der Landwirtschaftszone (LWZ), der Erhaltungs- und Freihaltezone (EFZ) sowie in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN). Neu soll das gesamte Planungsgebiet einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugewiesen werden.

Abb. 1
Luftbild Stadt
Thun mit Pla-
nungsgebiet



1.3 Planungsziele

Mit der vorliegenden Teilrevision werden folgende Zielsetzungen für das Areal Siegenthalergut verfolgt:

Siedlung

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung
- Exemplarische Entwicklung als «Leuchtturmprojekt»
- Hohe Wohn- und Siedlungsqualität
- Zusätzliches Wohnraumangebot mit unterschiedlichen Wohn- und Wohnbauformen
- Gemeinnützige Wohnbauformen
- Umsetzung der Wohnstrategie 2030
- Hohe bauliche Dichte

Freiraum

- Martinpark als öffentlicher Park
- Qualitätsvolles und differenziertes Freiraumangebot
- Bezug zu nachbarschaftlichen Freiräumen und zum angrenzenden Landschaftsraum
- Klarer Abschluss des Siedlungsrandes

Verkehr

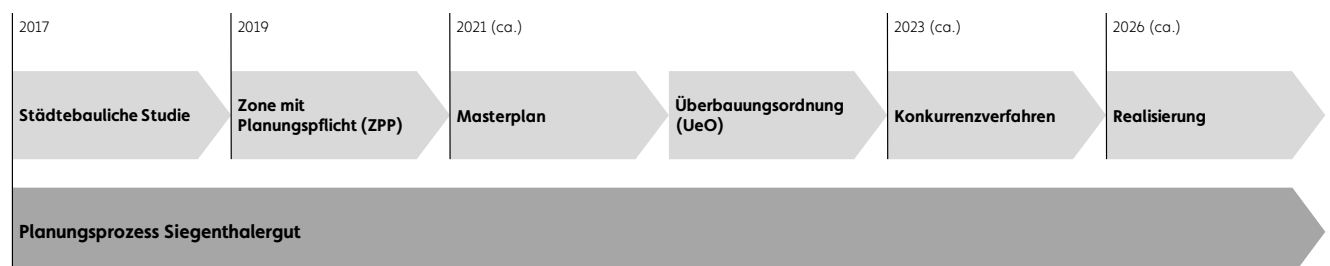
- Nachhaltige und quartierverträgliche Abwicklung des Mehrverkehrs
- Erlebbarkeit und angemessene Durchwegung des Stradtraumes
- Vernetzung mit den umliegenden Quartieren

1.4 Prozess

Als Basis für die ZPP Siegenthalergut wurde eine städtebauliche Studie mittels kooperativem Workshopverfahren erarbeitet. Die ZPP zeigt die Ziele für das neue Quartier auf und es werden grundlegende planerische Eckwerte festgeschrieben. Begleitend wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Thun und der Grundeigentümerin und der Projektentwicklerin abgeschlossen. Der Vertrag umfasst Aspekte eines Planungs- und Infrastrukturvertrags und vertieft Ziele und Inhalte der ZPP.

Für die Umsetzung der ZPP wird ein 2-stufiges qualitätssicherndes Planungsverfahren durchgeführt. Die erste Stufe bildet ein Masterplan. Für die zweite Stufe werden qualifizierte Konkurrenzverfahren durchgeführt. Mittels einer oder mehreren Überbauungsordnungen wird das Vorhaben planungsrechtlich gesichert.

Abb. 2
Beabsichtigter
Planungsprozess



2 Rahmenbedingungen

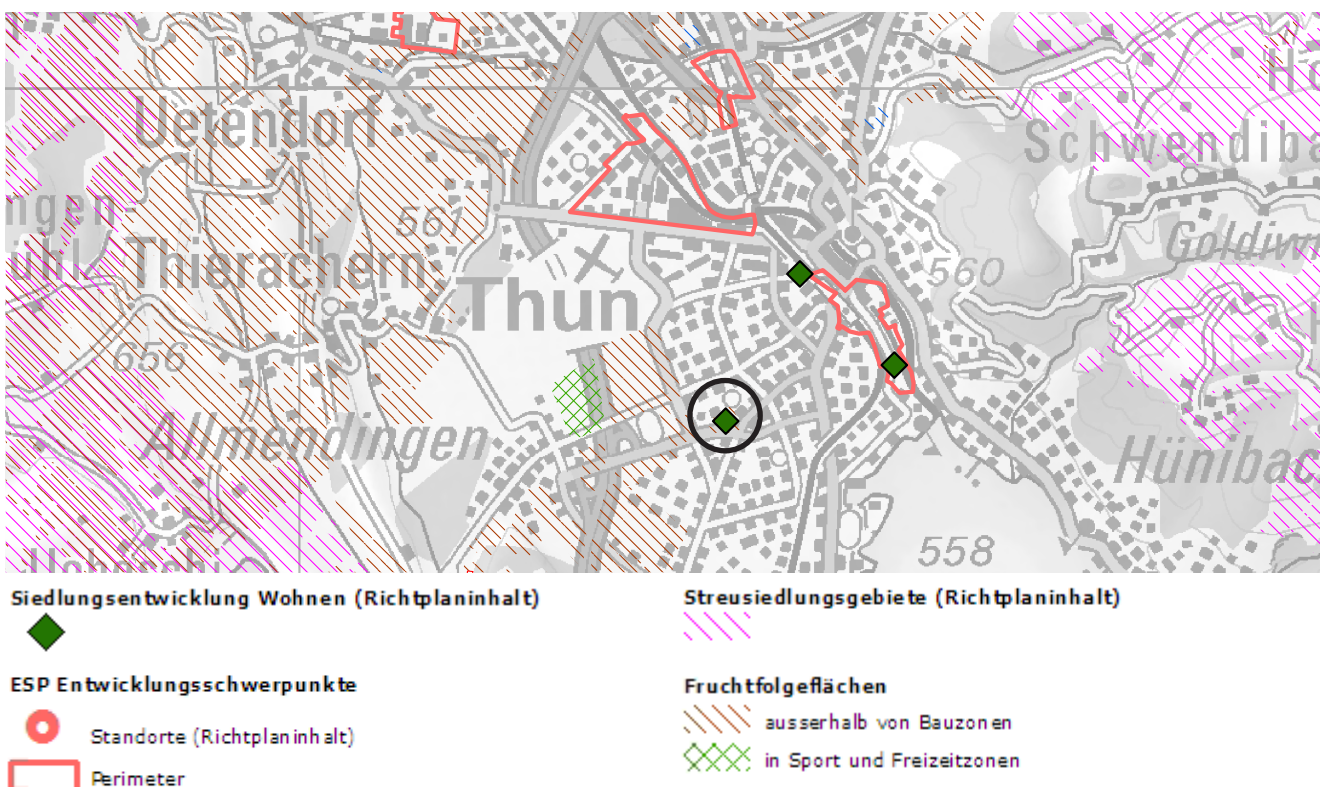
2.1 Kantonaler Richtplan 2030

In den Anpassungen 2016 zum kantonalen Richtplan wurde das Siegenthalergut als prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen von kantonomer Bedeutung eingetragen (Massnahme A_08). Das Entwicklungsgebiet wird als Typ «Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen» bezeichnet. Das Planungsgebiet soll mit hoher Priorität und unter Berücksichtigung einer angemessenen Dichte der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

Die Siedlungsentwicklungsgebiete von kantonomer Bedeutung sind gezielt zu entwickeln, um die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) zu fördern (Massnahme A_07). Von der Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen (Massnahme A_01) sind die prioritären Siedlungsentwicklungsgebiete Wohnen nicht direkt betroffen, da sie von kantonomer Bedeutung sind.

Das Planungsgebiet ist weitgehend Kulturland und gehört zu den agronomisch besonders wertvollen Fruchtfolgeflächen. Diese Flächen stehen im Widerspruch zur baulichen Entwicklung, da sie inventarisiert und besonders zu schonen sind. Die Interessenabwägung zwischen dem Erhalt der Fruchtfolgeflächen und der Siedlungsentwicklung ist mit der Aufnahme als prioritärer Wohnstandort von kantonomer Bedeutung bereits zu Gunsten der Entwicklung erfolgt. Folglich sind die betroffenen Fruchtfolgeflächen unter Anwendung von Art. 8b Abs. 4 lit. a BauG nicht zu kompensieren.

Abb. 3
Kantonaler Richtplan (Auszug
Geoportal des
Kantons Bern)



2.2 Regionale Planungen

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK2)

Das Siegenthalergut ist Teil des regionalen Entwicklungsgebiets Thun Süd und im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Thun-Oberland West 2. Generation als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen aufgeführt (Massnahme S-6A-16). Ziel ist die zeitgerechte Entwicklung von Arealen bis zur Baureife, die sich bezüglich Lage, Erschliessung und Eigentümerschaft dafür eignen.

Neben dieser für die Region bedeutenden Festlegung sind folgende Massnahmen aus dem RGSK bzw. dem Agglomerationsprogramm für den weiteren Planungsprozess relevant:

- Neue Buslinie ab 2022 in Abhängigkeit der Siedlungsentwicklung Thun Süd, welche unter anderem das Siegenthalergut in einem dichten Takt bedienen soll; mit einer Direktverbindung zum Zentrum und Bahnhof von Thun (Massnahme ÖV-Str-3-e)
- Neue Fuss-/Veloverbindung ab 2022 über die Weststrasse im Bereich des Zentrum Oberland in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung Siegenthalergut (Massnahme LV-N-2-i)

Überkommunaler Richtplan Energie

Die Stadt Thun erarbeitete gemeinsam mit den Gemeinden Steffisburg, Heimberg und Uetendorf einen überkommunalen Richtplan Energie, der 2013 genehmigt wurde. Gemäss Richtplan sollen grössere Überbauungen bezüglich Energieversorgung und -nutzung vorbildlich sein.

Für das Planungsgebiet wird als Energieträger hochwertige Abwärme definiert und zur Wärmeversorgung die Festlegung «Wärmeverbund» gemacht. Es befindet sich im Perimeter der Massnahme 9 «Ausbau Fernwärmenetz KVA Thun». Der Stand der Koordination wird als Zwischenergebnis angegeben.

2.3 Kommunale Richtplanung

Stadtentwicklungskonzept

Im Stadtentwicklungskonzept Thun STEK 2035 (Dezember 2018) wird das Siegenthalergut als Schlüsselareal mit einem besonders hohen Entwicklungspotenzial ausgewiesen. Das Planungsgebiet ist Teil vom Gebiet Thun West und für die Entwicklung wird Folgendes festgehalten (STEK, S. 104): «Entwicklung des neuen Quartierteils als Wohngebiet mit ergänzenden publikumsintensiven Nutzungen und Versorgungsangeboten entlang der Hohmadstrasse. Schwerpunkt Wohnungsbau mit einer guten sozialen Durchmischung für alle Bevölkerungsgruppen. Attraktive, auch neue Wohnformen, grosszügige und gut gestaltete Aussenräume, Anbindung an bestehendes Quartier und gute Durchwegung».

Die öffentliche Mitwirkung zum STEK fand vom 15. Juni bis am 24. August 2018 statt. Im Rahmen der Mitwirkung und der vorangegangenen Öffentlichkeitsveranstaltungen war die Einzonung und die Stossrichtung der Entwicklung des Siegenthalerguts von Seiten der Bevölkerung unbestritten.

Gesamtverkehrskonzept

Das Gesamtverkehrskonzept Stadt Thun 2035 (GVK Thun) wurde am 5. Dezember 2018 durch den Gemeinderat genehmigt. Die im RGSK vorgeschlagene neue Buslinie wird im GVK Thun übernommen und vertieft. Als Massnahme zum motorisierten Individualverkehr wird die Arealentwicklung Siegenthalergut separat aufgeführt (M8). In Abstimmung mit der Arealentwicklung sollen die Weststrasse sowie die Hohmad- und Talackerstrasse umgestaltet werden. Als erster Schritt ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) vorgesehen. Zum Fussverkehr wird das Siegenthalergut unter der Massnahme F5 Begegnungsräume aufgeführt. An Begegnungsorten, wo unangepasste Verkehrsregime bestehen, ist dieser Missstand im Rahmen von Erneuerungsarbeiten zu beheben. Weiter ist die Erschliessung für den Fussverkehr zu verbessern (F6 Erschliessung neuer Siedlungsgebiete und Areale).

Wohnstrategie 2030

Die Wohnstrategie 2030 der Stadt Thun konkretisiert die längerfristigen städtischen Ziele der Wohnraumentwicklung und zeigt auf, mit welchen Massnahmen diese erreicht werden können. Das Siegenthalergut wurde für die Zielerreichung als besonders relevant eingestuft. Die Synthesekarte «Wohnraumpotenzial» weist dem Gebiet folgende Ziele zu:

- Innovative Planungsprozesse (Ziel 2)
- Potenzial für genossenschaftliches Wohnen (Ziel 4)
- Familienwohnen (Ziel 6)
- Altersgerechtes Wohnen (Ziel 8)

Im Schlussbericht des Teilprojekts 4 «Neue Wohnformen, nachhaltiges Wohnen» (Futura-frosch GmbH, Mai 2015) wurde das Siegenthalergut als exemplarisches Beispiel näher betrachtet. Mit Hilfe einer innovativen, planerischen Methodik in Gestalt eines «Wohnquintetts» wurden für das Planungsgebiet zwei beispielhafte Projektthesen erarbeitet, ausformuliert und illustriert.

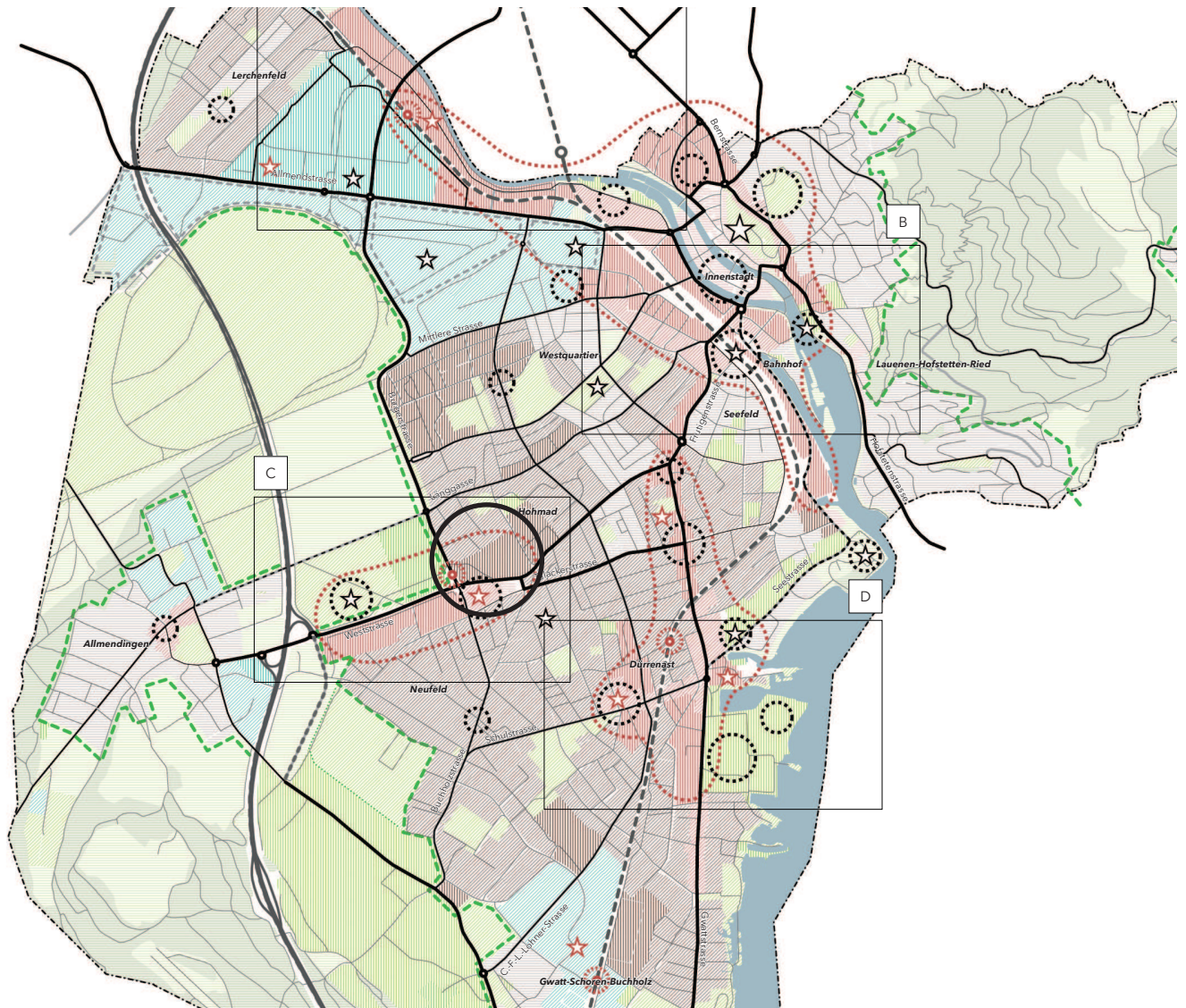


Abb. 4
STEK 2035
(Ausschnitt)

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

Rechtskräftiges Baureglement mit Zonenplan

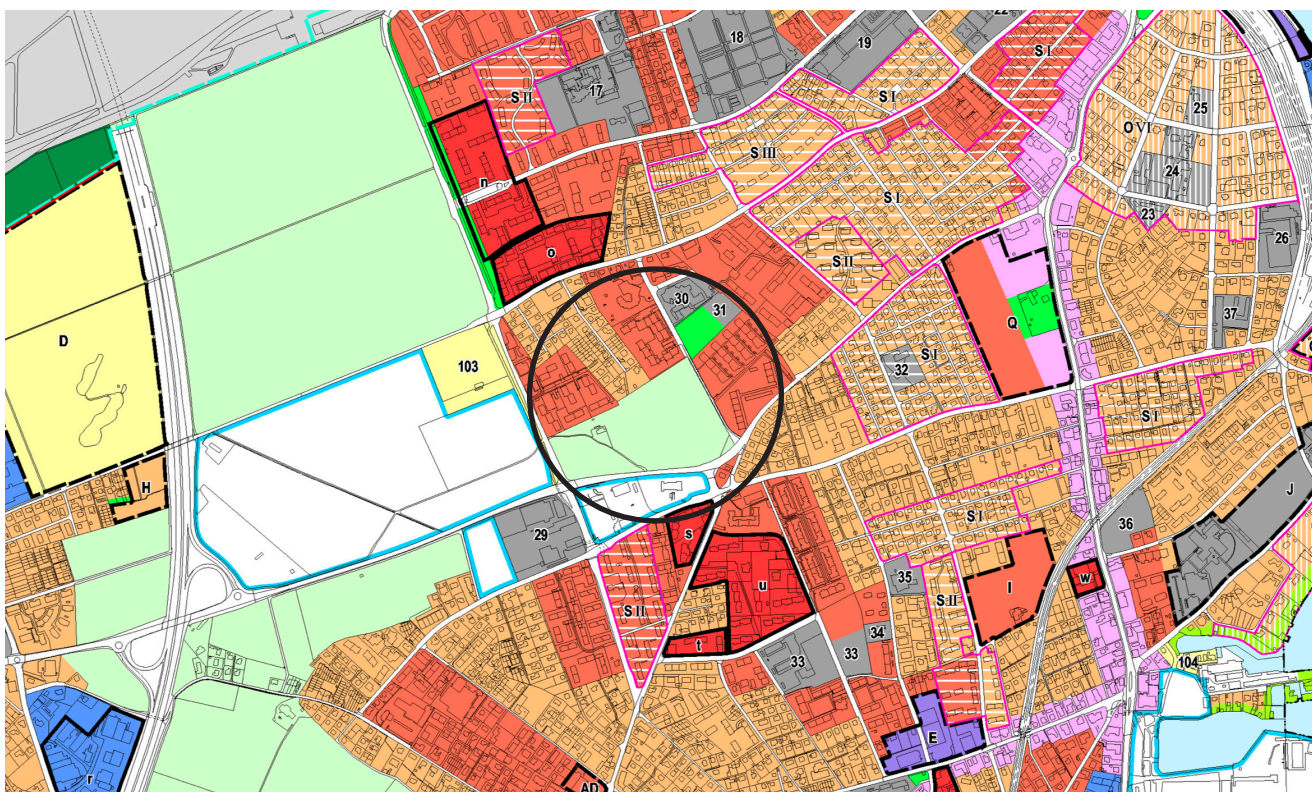
Der südliche Sektor ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Landwirtschaftszone (LWZ) zugewiesen. Im Sektor Nord befindet das Teilgebiet an der Martinstrasse in der Erhaltungs- und Freihaltezone (EFZ). Das rückwärtige Teilgebiet bildet die Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) Nr. 31 Martinspark. Im Baureglement, Anhang 2 wird hierzu als Zweckbestimmung der Kindergarten festgehalten.

Die im Norden und Osten angrenzenden Wohnbauten liegen in den Wohnzonen W2 und W3. Das Areal der Kirche St. Martin befindet sich in der ZÖN Nr. 30. Südlich der Weststrasse liegt ein Wohn- und Arbeitsplatzgebiet A bzw. W/A3. Im Westen liegt die Bürgerallmend (LWZ) und dahinter die Stockhorn Arena in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF). Entlang der West- und Hohmadstrasse sind Verkehrsbaulinien vorhanden. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Planungsgebiets verläuft eine Kanalisationsleitung, welche ebenfalls mit einer Baulinie gesichert ist.

Ortsplanungsrevision

Die Stadt Thun begann 2016 mit der Ortsplanungsrevision (OPR). Die Einzonung des Siegenthalerguts und die Festsetzung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) erfolgen unabhängig aber in enger Abstimmung mit der OPR. Aufgrund der übergeordneten Festsetzungen und seiner Grösse ist das Siegenthalergut von grosser Relevanz für die Entwicklung der Stadt Thun. Die öffentliche Diskussion und die Interessenabwägung hierzu sollen separat erfolgen können. Die öffentliche Mitwirkung der OPR und der ZPP wird zeitgleich durchgeführt.

Abb. 5
Zonenplan (Aus-
schnitt)



3 Städtebauliche Studie

3.1 Workshopverfahren

Von August 2017 bis Mai 2018 führte die Stadt Thun ein Workshopverfahren zur Erarbeitung einer städtebaulichen Studie durch. Das mittels Präqualifikation beauftragte Planerteam mit Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH (Architektur/Städtebau), Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH (Landschaftsarchitektur), IBV Hüsler AG (Verkehr) und BAKUS GmbH (Akustik) erarbeitete verschiedene Strategien für das Entwicklungsgebiet. Begleitet wurde der iterative Planungsprozess von einem Gremium mit 13 Expertinnen und Experten unterschiedlicher Fachdisziplinen. Da nicht alle offenen Fragen abschliessend geklärt wurden, wurde das Ergebnis in einem weiteren Verfahrensschritt vertieft. Das Ziel der Vertiefung war insbesondere das Erlangen einer höheren Planungssicherheit für alle Beteiligten. Die im Mai 2019 abgeschlossenen Vertiefungsstudie wird von allen Beteiligten getragen und dient als Grundlage für die ZPP. Eine ausführliche Darstellung des Verfahrens ist im Prozessbericht vom 21. August 2019 ersichtlich (siehe Beilage B1).

3.2 Nutzungen

Das Siegenthalergut gilt als prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen von kantonaler Bedeutung. Der Fokus soll auf einem hohen Grad an sozialer Durchmischung liegen. Aufgrund der Lärmimmissionen ist in der ersten Bautiefe an Hohmad- und Burgerstrasse Mischnutzung vorgesehen. Entlang der Hohmadstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen anzuordnen, um einen lebendigen Strassenraum zu generieren. Im Arealinnern sind nach Bedarf quartierbezogene Erdgeschossnutzungen möglich.

Abb. 6
Nutzungskonzept

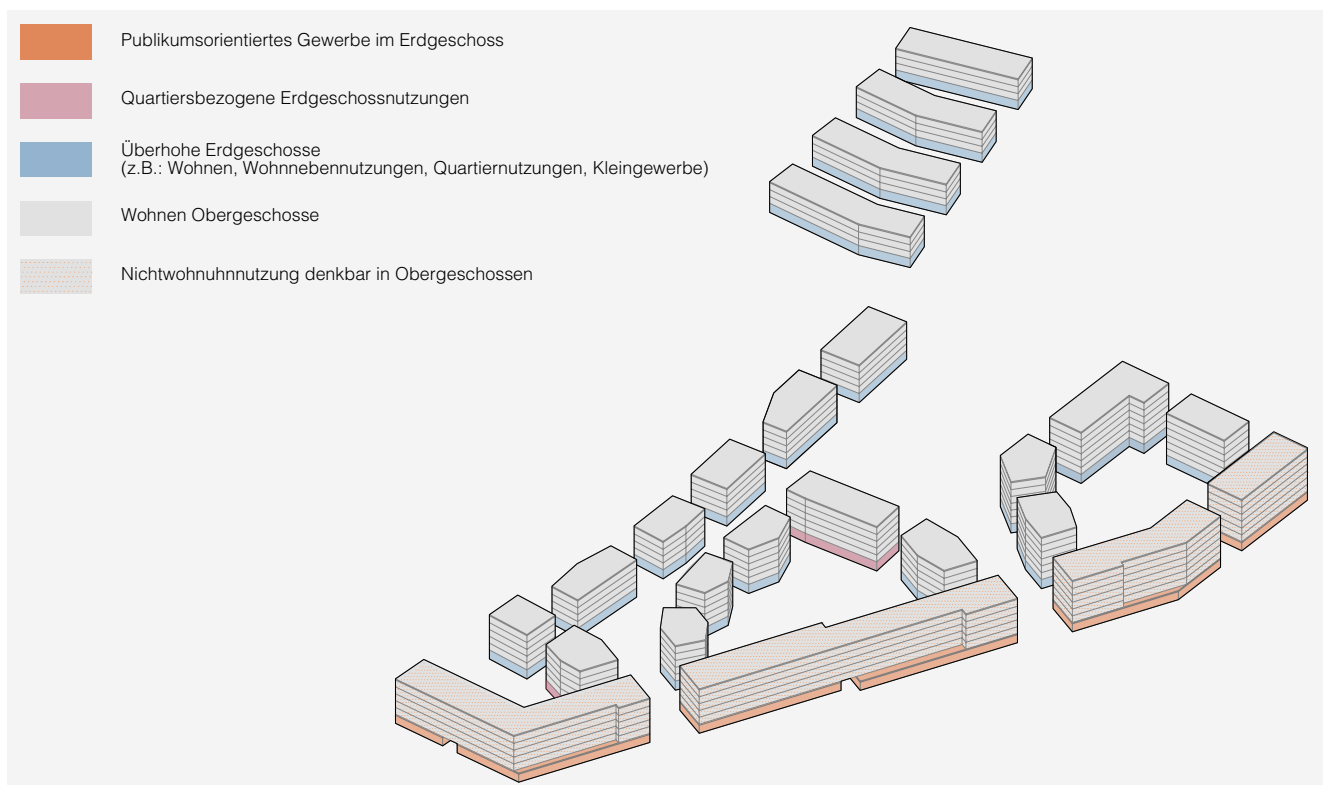




Abb. 7
Baufeldplan

3.3 Freiraum

Das Freiraumkonzept weist eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Typologien auf. Das ermöglicht Angebote für unterschiedliche Nutzungsansprüche und schafft gute Voraussetzungen für ein lebendiges Quartier.

Entlang der Hohmad- und Burgerstrasse wird ein Erschliessungs- und Begegnungsraum vorgesehen, der sogenannte Boulevard. Mit mehreren Baumreihen wird der grosszügige Strassenraum gefasst. Dank den unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen, welche der Boulevard alle einschliesst, wird ein lebendiger Strassenraum generiert.

Der Martinpark wird von seiner heutigen Lage verschoben und neu zur grünen Mitte des Siegenthalerguts. Der grossangelegte öffentliche Park wird mit der Idee einer Allmend entworfen und umfasst deshalb kein starres Nutzungsprogramm. Der neue Martinpark wird sowohl den Bewohnerinnen und Bewohner des Siegenthalerguts wie auch der Bevölkerung aus den umliegenden Quartieren als attraktiver Freiraum dienen.

Im Gegenzug zum öffentlichen Martinpark sind die gemeinschaftlichen Höfe in Innern der Baufelder hauptsächlich den Bewohnenden der direkt angrenzenden Gebäuden vorbehalten. Rein private Freiräume sind ausschliesslich im direkt an die Gebäude angrenzenden Aussenraum vorgesehen.



Abb. 8
Städtebauliches
Zielbild

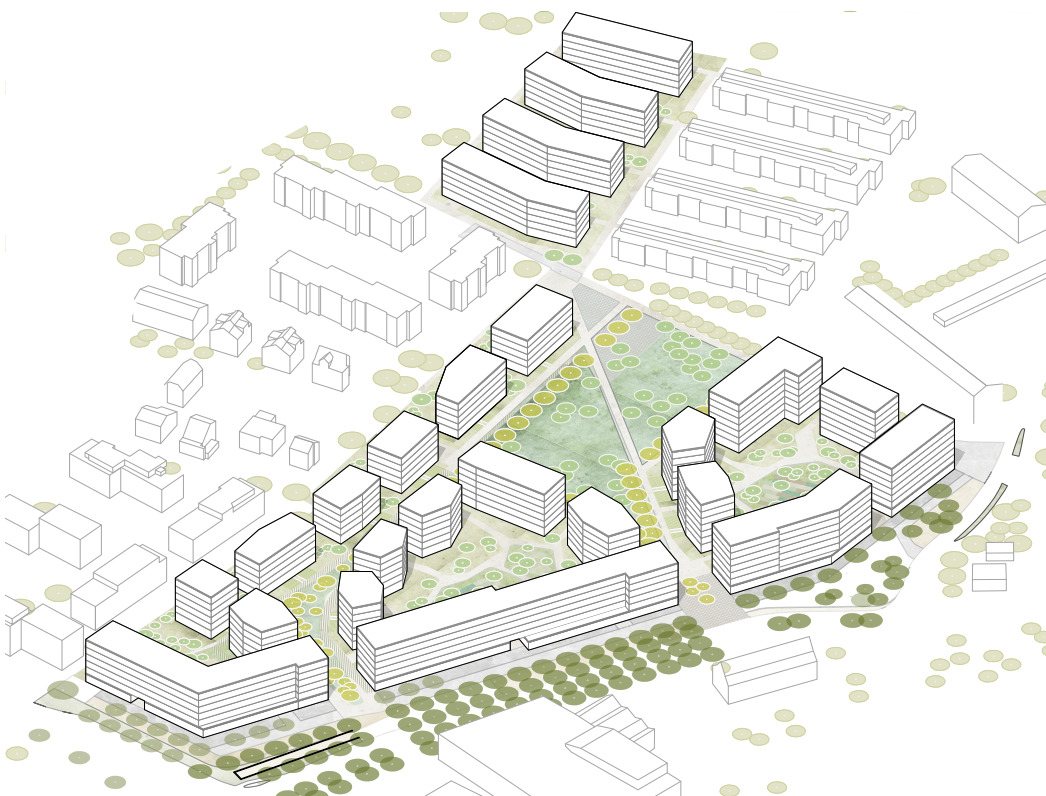


Abb. 9
Axonometrie
städtebauliches
Zielbild

3.4 Bebauung

Das Siegenthalergut gilt mindestens mittelfristig als westliches Eingangstor Thuns. Dieser prominenten Lage ist mit der neuen Bebauung entsprechend Rechnung zu tragen. Weiter soll das neue Quartier, welches in einer bestehenden Siedlungslücke im Stadtgefüge entsteht, sich mit den umliegenden Quartieren verbinden. Aus diesem Grund fokussiert das städtebauliche Zielbild stark auf Vernetzung und Freiräume.

Zwischen den städtebaulich prägnanten Achsen spannen sich fünf Baufelder auf. Die Adressierung erfolgt von aussen, was im Innern der Baufelder gemeinschaftliche Höfe ermöglicht. Zur Hohmadstrasse hin ist eine strassenbegleitende Bebauung vorgesehen. So wird eine klare Raumkante geschaffen und das Arealinnere wird vom Strassenlärm abgeschirmt. Im Arealinnern werden aufgelöste Blockränder vorgesehen, was die geforderte Durchlässigkeit zulässt. Auf dem heutigen Martinpark wird der angrenzende Zeilenbau weitergeführt. Das Mass der Nutzung umfasst im städtebaulichen Zielbild eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFo) von rund 78'800 m². Entlang der Hohmad- und Burgerstrasse sind sechs bis sieben Vollgeschosse vorgesehen. Zu den umliegenden Quartieren gegen Norden wird die Geschosszahl auf maximal fünf begrenzt. Das ergibt ein stimmiges Gesamtbild und ist für die umliegenden Quartiere verträglich.

Für die Arealentwicklung und die Einbindung in die Umgebung ist die Etappierbarkeit ein zentrales Kriterium. Im Rahmen der städtebaulichen Studie wurden Etappierungsmöglichkeiten getestet, jedoch noch nicht abschliessend definiert. Das Thema der Etappierung ist im nächsten Planungsschritt zu konkretisieren und insbesondere unter dem Aspekt des Lärmschutzes zu beleuchten. Grundsätzlich lässt das Konzept ausreichend Flexibilität für mögliche Etappierungen und unterschiedliche Wohnbauformen. Der städtebauliche Ansatz setzt auf intelligente Vernetzung und auf die Schaffung von differenzierten Freiräumen und nimmt Rücksicht auf die umliegenden Quartiere.

3.5 Verkehr

Die städtebauliche Anordnung respektiert die Wunschlinien des Fuss- und Veloverkehrs. So kann eine optimale Anbindung und Vernetzung mit den umliegenden Quartieren geschaffen werden. Weiter bietet die Durchwegung des Freiraums direkte Verbindungen. Von den beiden Hauptzugängen von der Hohmadstrasse her ist der westliche ganz dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten.

Ab der Hohmadstrasse sind zwei Zufahrten vorgesehen. Eine befindet sich am östlichen Rand des Areals und die zweite zwischen dem Zentrum Oberland und dem Kreisel. Eine weitere Zufahrt ab der Martinstrasse erschliesst das Areal von Norden her. Die Zufahrten erlauben eine direkte Erschliessung der Baufelder, womit das Arealinnere weitgehend autofrei gehalten werden kann.

Pro Baufeld wird eine separate Parkierung vorgesehen. Das ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität und entsprechende Anpassungsmöglichkeiten bei der Realisierung für die effektiven Bedürfnisse. Die Tiefgaragen sind alle über die drei Zufahrten direkt erschlossen.



Abb. 10
Erschliessungs-
konzept



Abb. 11
Freiraumkonzept
Öffentlichkeits-
grad

4 ZPP Siegenthalergut

4.1 Zonenplanänderung

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 58'150 m² und wird in zwei Sektoren (I und II) unterteilt. Der südliche Sektor I mit 49'682 m² ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Landwirtschaftszone (LWZ) zugewiesen. Der kleinere Sektor II im Norden mit 8'467 m² befindet sich teils in der Erhaltungs- und Freihaltezone (EFZ) und teils in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN). Neu soll das gesamte Planungsgebiet einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit den beiden Sektoren I und II zugewiesen werden.

Bei den Teilgebieten, welche sich heute in der LWZ und in der EFZ befinden, handelt es sich bei der vorliegenden Zonenplanänderung um eine Einzonung. Die ZöN ist gemäss Art. 72 BauG eine Bauzone. Folglich handelt es sich für dieses Teilgebiet um eine Umzonung.

Abb. 12
Zonenplan (verkleinert):
rechtskräftig
(links) und Änderung
(rechts)



4.2 ZPP-Vorschriften

Nachfolgend werden die einzelnen Vorschriften zur ZPP Siegenthalergut erläutert. Mit der Baureglementsänderung werden die ZPP-Vorschriften im Baureglement, Anhang 3 «Listen und Detailbestimmungen besonderer baurechtlichen Ordnungen» ergänzt. Ausserdem wird aufgrund der Umzonung im Baureglement, Anhang 2 die Detailbestimmung zur ZÖN Nr. 31 Martinspark gestrichen.

Planungszweck

Die ZPP Siegenthalergut soll ein nachhaltiges und städtebaulich überzeugend gestaltetes Quartier ermöglichen. Das neue Quartier soll eine hohe bauliche Dichte sowie eine gute Wohn- und Siedlungsqualität aufweisen. Mit der ZPP soll zudem eine hohe Durchmischung verschiedener Wohn- und Wohnbauformen erzielt werden. Ein zentrales Ziel der ZPP ist ausserdem das Schaffen eines öffentlichen Parks. Weiter regelt die ZPP die Anbindung an die umgebenden Quartiere, an das Einkaufszentrum Zentrum Oberland und an die Burgerallmend.

Art der Nutzung

Das neue Quartier wird vornehmlich der Wohnnutzung dienen. Dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen und stilles Gewerbe gemäss Art. 20 BR und Art. 90 BauV sind zugelassen. In der ersten Bautiefe entlang der Hohmad- und Burgerstrasse ist eine Mischnutzung gemäss der Zone Wohnen/Arbeiten nach Art. 20 BR gefordert. Der maximale Wohnanteil liegt bei 95%.

Um das Ziel der hohen Durchmischung verschiedener Wohn- und Wohnbauformen zu erreichen und das Ziel 4 der Wohnbaustrategie 2030 der Stadt Thun umzusetzen, wird ein Mindestanteil gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau definiert. Als gemeinnützig gelten gemäss Art. 4 Wohnraumförderungsgesetz (WFG) Tätigkeiten, welche nicht dem Gewinnstreben sondern der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dienen. Gemäss Art. 4 Abs. 2 WFG gelten als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen, Emissionszentralen sowie Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und andere Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnraum widmen. Der preisgünstige Wohnungsbau soll vornehmlich Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen schaffen. Um eine zweckdienliche Nutzung des preisgünstigen Wohnraums sicherzustellen, werden Vorschriften zu Belegung, Verkauf und Veräusserung zu definieren sein.

Mindestens 20% der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (GfO) des Gesamtareals sind dem gemeinnützigen und dem preisgünstigen Wohnungsbau vorbehalten. Bei einer maximalen GfO von total 84'000 m² entspricht dies im Minimum einer GfO von 16'800 m². Im nächsten Planungsschritt wird zu konkretisieren sein, wie die GfO gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus über das Gesamtareal zu verteilen sind. Sowohl die Verteilung über alle Etappen und Baufelder wie auch die Realisation in einem Baufeld ist denkbar. Der Anteil von 20% ist als Minimum zu verstehen. Selbstverständlich kann bei einer grösseren Nachfrage auch ein höherer Anteil an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnungsbau realisiert werden.

Mass der Nutzung

Im Minimum ist über den ZPP-Perimeter eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von 1.30 zu realisieren. Die GFZo bezeichnet das Verhältnis der oberirdischen Geschossfläche (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (Art. 27 BMBV) umfasst die anrechenbare Grundstücksfläche die Flächen in der entsprechenden Bauzone ausgenommen der Basis- und Detailerschliessung.

Gesamthaft kann maximal eine GFo von 84'000 m² realisiert werden, davon maximal 70'000 m² im Sektor I und maximal 14'000 m² im Sektor II. Im städtebaulichen Zielbild der Studie wurden rund 78'800 m² GFo vorgesehen. Die ZPP-Vorschriften lassen demgegenüber einen Spielraum von rund 5'200 m² GFo zu. Im Rahmen der qualifizierten Konkurrenzverfahren kann das Mass der Nutzung austariert werden.

Im Sektor I beträgt die maximal zulässige Fassadenhöhe sowohl trauf- wie auch giebelseitig 24 m. Im Übergang zum nördlich angrenzenden Quartier verringert sich der Wert auf 16 m, um einen angemessenen Übergang zu den Wohnzonen W2 und W3 zu schaffen. Im Sektor II ist eine Fassadenhöhe trauf-/giebelseitig von maximal 16 m zulässig.

Im Gesamtareal sind zusätzlich Bauten und Anlagen, die der Erschliessung und gemeinschaftlichen Nutzung der Dachflächen als Gemeinschaftsräume, Dachgärten oder ähnliches dienen, zulässig. Die maximale Höhe der Bauten und Anlagen beträgt 4 m gemessen ab der realisierten Fassadenhöhe. Bauten müssen um das Mass der effektiven Höhe gegenüber der Fassadenlinie zurückversetzt werden. Für die Grenzabstände wird in der ZPP ein Mindestmass von 4 m geregelt.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Für die erste Bautiefe entlang der Hohmad- und Burgerstrasse gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (gemäss Art. 43 LSV). In diesem Bereich ist eine Mischnutzung zwingend. Für das übrige Gebiet mit reiner Wohnnutzung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (gemäss Art. 43 LSV).

Freiräume

Im östlichen Bereich des Sektors I ist ein öffentlicher Park zu schaffen. Die Parkfläche muss mindestens 7'100 m² umfassen. Eine Anbindung an die Martin- und Hohmadstrasse ist zu gewährleisten. Wie in der städtebaulichen Studie vorgesehen, ist der Park in das neue Quartier zu integrieren. Folglich befindet sich der Park hinter der ersten Bautiefe. Der strassenzugewandte Freiraum stellt der Boulevard dar.

Im nächsten Planungsschritt wird konkretisiert werden, in welcher Etappe der Park zu realisieren ist. Gemäss Art. 46 BauV muss ab einer gewissen Anzahl Familienwohnungen eine grössere zusammenhängende Spielfläche für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung gestellt werden. Es wird angestrebt, die entsprechende Fläche innerhalb des öffentlichen Parks anzubieten, weshalb eine frühzeitige Umsetzung angezeigt ist.

Entlang der Hohmad- und Burgerstrasse ist ein öffentlich zugänglicher Erschliessungs- und Bewegungsraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität vor der ersten Bautiefe zu schaffen. Der sogenannte Boulevard dient der internen Erschliessung, als Begegnungsraum sowie als Vorzone der Erdgeschossnutzungen (Aussenbestuhlung u.ä.).

Erschliessung

Für den Fuss- und Veloverkehr ist eine gute Anbindung an die umliegenden Quartiere sowie an das umliegende Strassennetz sicherzustellen. Insbesondere ist im westlichen Teil des Sektors I eine Querung zur Burgerallmend vorzusehen. Weiter sind oberirdische Verbindungen zwischen der Martinstrasse und dem Zentrum Oberland sowie im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes an der Talackerstrasse 52 zu schaffen.

Das arealinterne Wegenetz ist dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten. Insbesondere ist eine attraktive Durchwegung für die Öffentlichkeit anzubieten. Notzufahrten, Güterumschlag und dergleichen sind im Arealinnern zulässig, motorisierter Verkehr zu anderen Zwecken ist nicht gestattet. Als arealintern wird die Fläche ab der ersten Bautiefe verstanden. Folglich ist das Quartier abgesehen vom Boulevard nahezu frei von motorisiertem Verkehr.

Die Haupteerschliessung für den Sektor I erfolgt ab der Hohmadstrasse und über den parallel verlaufenden Erschliessungsraum, siehe Freiräume. Falls eine umfassende Erschliessung des Sektors I ab der Hohmadstrasse nicht möglich ist, kann eine untergeordnete Erschliessung von Norden her über die Martinstrasse erfolgen. Die Zufahrt zum Sektor II erfolgt über die Martinstrasse.

Im Bereich der Hauptzufahrt ab der Hohmadstrasse ist für die Anordnung einer neuen Bushaltestelle ausreichend Raum freizuhalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind lediglich Kurzzeit- und Kundenparkplätze sowie Parkplätze für den Güterumschlag und dergleichen.

Pro Wohnung darf maximal 0.8 Abstellplätze für Motorfahrzeuge realisiert werden. Für Velos sind pro Zimmer, welches Wohnzwecken dient, mindestens ein Abstellplatz zu erstellen. Für die übrigen Nutzungen bemisst sich der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge am unteren Drittel der Bandbreite, berechnet nach Art. 49 bis 56 BauV. Die minimale Anzahl Abstellplätze für Velos und Motorfahrräder wird nach Art. 54c BauV berechnet.

Mit der ZPP wird festgelegt, dass zwingend ein Betriebskonzept Mobilität zu erarbeiten ist. Beim Betriebskonzept Mobilität handelt es sich nicht um ein Mobilitätskonzept nach Art. 54a BauV. Ein Mobilitätskonzept ist nur zu erstellen, wenn von der unteren Bandbreite für Motorfahrzeugabstellplätze abgewichen wird (weniger als 0.5 Abstellplätze pro Wohnung). Im Betriebskonzept Mobilität wird das Mobilitätsmanagement erläutert. Der nachfrageorientierte Ansatz hat die nachhaltige Mobilität zum Ziel und soll entsprechend die Verkehrsmittelwahl mit einem geeigneten Massnahmenpaket beeinflussen. Im nächsten Planungsschritt wird das Betriebskonzept Mobilität konzeptionell über das Gesamtareal entworfen. Für die einzelnen Etappen wird es spezifisch ausgearbeitet.

Gestaltungsgrundsätze

Die Gestaltung der Bauten und Freiräume hat besonders hohen Anforderungen zu genügen. Entsprechend der unterschiedlichen Wohn- und Wohnbauformen sollen die Bauten und Freiräume differenziert und qualitätsvoll ausgestaltet werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf den öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen. Diese sollen eine besonders hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und einen hohen Wert für die Ökologie (v.a. Vernetzung) aufweisen.

Entlang der Hohmad- und Burgerstrasse sind die Erdgeschosse als lesbare Sockelgeschosse auszubilden. Raumhöhen, innere Organisation, Erschliessung etc. sollen für publikumsorientierte Nutzungen geeignet ausgestaltet werden. Zudem ist ein Bezug zum angrenzenden Freiraum zu schaffen. Der Fokus liegt auf dem sogenannten Boulevard, welcher

sich zu einem lebendigen Strassenraum entwickeln soll.

Für die Umsetzung der ZPP ist zwingend ein 2-stufiges qualitätssicherndes Planungsverfahren durchzuführen. Voraussichtlich wird ein Masterplan die erste Stufe bilden. Für die zweite Stufe werden qualifizierte Konkurrenzverfahren durchgeführt. Mittels einer oder mehreren Überbauungsordnungen wird die Umsetzung der ZPP-Vorschriften gewährleistet und das Vorhaben planungsrechtlich gesichert.

Nachhaltigkeit

Die Einhaltung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 kann mit der Stadt Thun vertraglich vereinbart werden. Relevant ist dabei eine etappenweise Betrachtung. Der SNBS basiert auf der bundesrätlichen Strategie für die Nachhaltige Entwicklung der Schweiz und wurde 2013 eingeführt. Der SNBS 2.0 ist die aktuelle Version vom August 2016. Wird die Einhaltung des SNBS 2.0 vereinbart, entfallen die Vorschriften zur Anzahl Parkplätze, zum Betriebskonzept Mobilität sowie zur Energie.

Gemäss der Nachhaltigkeitsbeurteilung von Gartenmann Engineering AG weist das Planungsgebiet in allen drei Säulen der Nachhaltigkeit gute Aspekte auf (siehe Beilage B2). Insbesondere die zentrale Lage, die verdichtete Bauweise mit dem hohen Grünflächenanteil sowie die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Grundeigentümerschaft tragen dazu bei. Bei den weiteren Planungsschritten sind die Partizipationsmöglichkeiten zu vertiefen, da die Umsetzung dieser Massnahme früh im Projektverlauf beginnt. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind insbesondere zu den Themen Wohn- und Wohnbauformen, publikumsorientierte und quartierbezogene Nutzungen sowie öffentlicher Park und gemeinschaftliche Höfe einzubeziehen.

Eine Planung und Bewertung nach dem SNBS wäre somit für das Siegenthalergut grundsätzlich machbar. Ob eine Zertifizierung nach SNBS möglich ist, kann jedoch erst in einem späteren Planungsschritt abgeschätzt werden.

Energie

Neubauten sind an das Fernwärmenetz der Kehrlichtverbrennungsanlage Thun (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 stattdessen Grundwasser einzusetzen. In begründeten Fällen ist auch ein, dem Grundwasser ökologisch gleichwertiger Energieträger möglich.

Bauten müssen beim gewichteten Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung den Grenzwert gemäss kantonaler Energieverordnung (KE nV) um mindestens 15% unterschreiten (Art. 30ff KE nV und Anhang 7 KE nV).

5 Auswirkungen

5.1 Übergeordnete Planungen

Baugesetz und -verordnung

Das kantonale Baugesetz regelt den Schutz der Kulturlands (Art. 8a und 8b BauG). Werden Fruchtfolgeflächen eingezont, sind diese grundsätzlich zu kompensieren. Von einer Kompensation ausgenommen sind u.a. im kantonalen Richtplan bezeichnete Vorhaben (Art. 8b Abs. 4 lit. a BauG). Mit der Bezeichnung als prioritärer Wohnstandort von kantonomer Bedeutung ist diese Voraussetzung beim Siegenthalergut gegeben. Weiter wird mit den ZPP-Vorschriften sichergestellt, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 30 Abs. 1bis RPV und Art. 8b Abs. 3 lit. b BauG).

In der kantonalen Bauverordnung wird festgehalten, dass bei einer Einzonung je nach Raumtyp eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) einzuhalten ist (Art. 11c BauV). Die Stadt Thun zählt zu den urbanen Kerngebieten der Agglomerationen, wo eine minimale GFZo von 1.20 zu realisieren ist. Die ZPP Siegenthalergut regelt eine minimale GFZo von 1.30, womit die Anforderung an die Einzonung eingehalten wird.

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Das rechtskräftige Baureglement (BR) der Stadt Thun ist noch nicht an die neue Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011 angepasst. Im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) soll die Harmonisierung vollzogen werden. Die ZPP Siegenthalergut entspricht bereits den Anforderungen der BMBV.

Kantonale und regionale Planungen

Im kantonalen Richtplan wird das Siegenthalergut als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen ausgewiesen (Massnahme A_08). Im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Thun-Oberland West 2. Generation wird das Siegenthalergut als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen aufgeführt (Massnahme S-6A-16). Mit der vorliegenden Teilrevision wird die kantonale und regionale Massnahme in der kommunalen Nutzungsplanung gesichert.

Gemäss kantonalem Richtplan ist für Ein- und Umzonungen grundsätzlich der tatsächlichen Baulandbedarf Wohnen mithilfe der Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs auszuweisen (Massnahme A_01). Da es sich beim Siegenthalergut um ein prioritäres Siedlungsentwicklungsgebiet Wohnen von kantonomer Bedeutung handelt, ist das Planungsgebiet nicht direkt von dieser Massnahme betroffen. Eine ausführliche Ermittlung des Baulandbedarfs Wohnen fand im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) statt.

Im RGSK wird eine neue Buslinie in Abhängigkeit mit der Siedlungsentwicklung Thun Süd vorgesehen. Die ZPP regelt hierfür bereits die Raumsicherung für eine neue Bushaltestelle. Weiter wird die im RGSK vorgesehene Verbindung für Fuss- und Veloverkehr zum Zentrum Oberland mit der ZPP gesichert.

Gemäss überkommunalem Richtplan Energie befindet sich das Planungsgebiet im Perimeter für den Ausbau des Fernwärmenetzes der KVA Thun. In den ZPP-Vorschriften wird festgehalten, dass Neubauten ans Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen sind.

Kommunale Planungen

Das Siegenthalergut wird sowohl im Stadtentwicklungskonzept Thun STEK 2035 wie auch in der Wohnstrategie 2030 als besonders relevantes Gebiet eingestuft. Mit der Teilrevision und dem beabsichtigten Planungsprozess werden die entsprechenden Zielsetzungen grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Die Einzonung des Siegenthalerguts und die Festsetzung der ZPP erfolgen unabhängig von der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR). Die ZPP Siegenthalergut wurde in enger Abstimmung mit der OPR erarbeitet. Mit den beiden Planungen werden die gleichen Ziele verfolgt, wie hohe Wohn- und Siedlungsqualität, verdichtete Bauweise u.ä.

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 31 Martinspark aufgehoben. Deren Zweckbestimmung war der Kindergarten. Gemäss Art. 20 BR gelten Kindergärten als dem Wohnen gleichgestellte Nutzung, womit ein Ersatz des bestehenden Kindergartens im neuen Quartier zonenkonform ist.

5.2 Quartier

Nachhaltige Entwicklung

Gemäss ZPP-Vorschriften kann die Einhaltung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 mit der Stadt Thun vertraglich vereinbart werden. So kann eine nachhaltige Quartierentwicklung sichergestellt werden und die drei Säulen der Nachhaltigkeit Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt werden berücksichtigt. Bezüglich Einbindung in die Umgebung ist insbesondere auch eine Realisierung in Etappen von zentraler Bedeutung. Schrittweise soll sich das neue Quartier entwickeln und mit den umliegenden Quartieren zusammenwachsen. Der Indikator Partizipation der Säule Gesellschaft aus dem SNBS 2.0 ist bereits früh im Planungsprozess zu berücksichtigen. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind insbesondere zu den Themen Wohn- und Wohnbauformen, publikumsorientierte und quartierbezogene Nutzungen sowie öffentlicher Park und gemeinschaftliche Höfe einzubeziehen.

Mit dem neuen Park wird ein attraktiver öffentlicher Freiraum geschaffen. Die heute unzugängliche Fläche wird so für die Bevölkerung nutzbar gemacht. Weiter wird mit der öffentlichen Durchwegung die Durchlässigkeit für Fuss- und Veloverkehr stark verbessert. Entlang der Hohmadstrasse wird dank publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen und einer attraktiven Gestaltung ein lebendiger Strassenraum generiert, was u.a. zur Sicherheit im öffentlichen Raum beiträgt. Im Arealinnern können weitere, quartierbezogene Erdgeschossnutzungen angesiedelt werden.

Wohnraumangebot

Mit dem neuen Quartier wird viel zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Gemäss städtebaulicher Studie können zwischen 600 und 800 Wohnungen realisiert werden und Wohnraum für 1'500 bis 2'000 Menschen geschaffen werden. Die genaue Anzahl Wohnungen wird erst in einem späteren Planungsschritt definiert werden können und hängt stark vom Wohnungsmix und den entsprechenden Wohnungsgrössen ab. Das Wohnraumangebot wird ein breites Spektrum an Wohn- und Wohnbauformen umfassen. Mit dem Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau wird sichergestellt, dass preisgünstiger Wohnraum entsteht. Das neue Quartier wird einen hohen Grad an sozialer Durchmischung aufweisen so auch einen

Beitrag zur Durchmischung im gesamten Quartier Hohmad leisten. Aufgrund der positiven Entwicklung im Quartier (attraktive öffentliche Freiräume u.ä.) kann es zu einer Entwicklungsdynamik über das Planungsgebiet hinaus kommen. Da wird es die Aufgabe der Stadt Thun sein, in kooperativen Planungsprozessen die soziale Durchmischung einzufordern und so steigende Wohnungspreise zu begrenzen.

Schulraumangebot

Der Ersatz des Kindergartens beim bestehenden Martinpark sowie ein Angebotsausbau wird im neuen Quartier erfolgen. Der zusätzliche Bedarf an Schulraum wird mit einer entsprechenden Erweiterung in der Schulanlage Neufeld abgedeckt werden können. Die Schulanlage liegt direkt neben dem Zentrum Oberland und ist somit vom Siegenthalergut sehr gut erreichbar. Mit dem geplanten Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Hohmadstrasse und dessen Umsetzung wird die Schulwegsicherheit gewährleistet sein.

Sportcluster

Im Westen des Siegenthalerguts befindet sich die Stockhorn Arena mit einem Kunstrasenspielfeld sowie Eventräumen. Die Stadt Thun und die Burgergemeinde Thun verfolgen die Idee, rund um die Arena einen sogenannten Sportcluster zu etablieren. Im STEK 2035 wird die Zielsetzung wie folgt formuliert (STEK, S. 104): «Mittel- bis langfristige Gebietsentwicklung als öffentlich zugänglicher Sportcluster mit Allmendcharakter. Grossflächiger, zusammenhängender und öffentlich nutzbarer Freiraum. Prüfung einer (teilweisen) Verlagerung der heutigen Sportnutzungen aus dem Lachenareal.»

Die Umsetzung wird in langfristigen Etappen erfolgen, wobei noch kein konkretes Nutzungskonzept vorliegt. Bei der Realisierung des Sportclusters ist darauf zu achten, dass das neue Quartier Siegenthalergut wie auch die bestehenden Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Lärm- und Lichtimmissionen geschützt werden. In Bezug auf die öffentlich nutzbaren Freiräumen wird zu prüfen sein, ob Synergien mit dem Park geschaffen werden können.

Arealentwicklung Weststrasse Süd

Als dritte Arealentwicklung im Gebiet Thun West, nebst Siegenthalergut und Sportcluster, wird im STEK 2035 die Weststrasse Süd vorgesehen (STEK, S. 104): «Mittelfristige Gebietsentwicklung als regionaler Arbeitsschwerpunkt mit untergeordnetem Anteil Wohnnutzung und städtebaulich angemessener Gestaltung des Stadteingangs. Sicherung der bestehenden ZÖN Tiefgraben/Neufeld zur Realisierung einer bedarfsgerechten Schulraumnutzung. Möglicher Standort für Verkehrsbetriebe STI AG.»

Zeitlich wird die Arealentwicklung Weststrasse Süd dem Siegenthalergut nachgelagert sein. Die Entwicklung soll abgestimmt auf das neue Quartier stattfinden. Insbesondere ist bezüglich Gestaltung des Stadteingangs ein angemessenes Gegenüber zu schaffen. Weiter kann das Areal Weststrasse Süd mit dem Schwerpunkt auf der Arbeitsnutzung eine gute Ergänzung in direkter Nachbarschaft zum neuen Wohnquartier werden.

5.3 Ortsbild

Das Siegenthalergut bildet heute eine Siedlungslücke im bestehenden Siedlungsgebiet. Das umliegende Stadtgefüge weist eine heterogene Erscheinung auf. Im Süden liegt das grossmasstäbliche Einkaufszentrum Zentrum Oberland. Zum Kreisel hin, an der Talackerstrasse 52 befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude «Talacker», ein stattlicher, vorstädtischer Gutsbetrieb. Rundherum ziehen sich kleinräumige Wohnstrukturen. Im Westen öffnet sich ein grosszügiger Grünzug, der bis zur Stockhorn Arena und der Autobahn reicht.

Mit der Arealentwicklung wird eine neue ortsbauliche Situation geschaffen. Der bestehende Martinpark wird überbaut, stattdessen wird aber ein grossflächiger öffentlicher Park mitten im Siegenthalergut geschaffen. Mit dem Schliessen der Siedlungslücke wird ein klarer Siedlungsrand ausgebildet. Mit der Abstufung der Fassadenhöhe wird auf die angrenzenden Quartiere Rücksicht genommen.

Eine qualitätsvolle Einordnung und Weiterentwicklung des Ortsbildes wird dank dem vorgesehenen Planungsprozess gewährleistet. Der erste Schritt dazu wurde mit dem Workshopverfahren und der dabei entstandenen städtebaulichen Studie bereits gemacht. Weiter ist für die Umsetzung der ZPP ein 2-stufiges qualitätssicherndes Planungsverfahren, bestehend aus Masterplan und Konkurrenzverfahren, durchzuführen.

5.4 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Das Siegenthalergut verfügt über eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse B, was einer guten Erschliessung entspricht und die Anforderungen gemäss Art. 11d Abs. 1 BauV erfüllt. Mit der neuen Buslinie, wie sie im RGSK vorgesehen ist, wird das ÖV-Angebot weiter ausgebaut und der Zunahme an Fahrgästen aufgrund des neuen Quartiers Rechnung getragen.

Fuss- und Veloverkehr

Für den Fuss- und Veloverkehr wird eine gute Anbindung an die umliegenden Quartiere geschaffen und eine attraktive öffentliche Durchwegung wird sichergestellt. Dadurch wird die Durchlässigkeit stark verbessert. Mit einem attraktiven Wegenetz werden der Fuss- und Veloverkehr als Verkehrsmittel gestärkt und gefördert.

Motorisierter Individualverkehr

Auf den angrenzenden Strassen Hohmad-, Burger- und Martinstrasse ist aufgrund des neuen Quartiers mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für die Hohmadstrasse wird gemäss Gesamtverkehrskonzept Stadt Thun 2035 (GVK Thun) in Abstimmung mit der Arealentwicklung ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet. Die Dimensionierung aller drei Strassen ist grundsätzlich ausreichend und nach heutiger Einschätzung kann der erzeugte Mehrverkehr gut aufgenommen werden.

Als Basis für den Kurzbericht Störfallvorsorge der Kissling + Zbinden AG ermittelte Transitec AG die Verkehrsbelastung 2030 (siehe Beilage B5). Die Verkehrserzeugung des Siegenthalerguts im Jahr 2030 schätzten sie auf rund 1'400 Fahrten pro Tag. Mit dieser Annahme und unter Berücksichtigung der allgemeinen Zunahme sowie der Verlagerung aufgrund des Bypasses Thun Nord wurde folgender durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) ermittelt:

	Burgerstrasse	Hohmadstrasse Abschnitt West	Hohmadstrasse Abschnitt Ost
DTV 2017	13'100	13'000	5'700
DTV 2030	(ca. + 3'900) 17'000	(ca. + 5'000) 18'000	(ca. + 800) 6'500

Annahmen mit Siegenthalergut, allgemeiner Zunahme und Bypass Thun Nord

Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge erfolgte auf Basis der städtebaulichen Studie (siehe Anhang). Die Flächen der Nichtwohnnutzung wurden als Annahme zu 80% der Kategorie Gewerbe und Dienstleistung und zu 20% der Restaurantnutzung zugeordnet. Diese Annahme bildet eine Mischrechnung. Werden Flächen für Einkauf, Freizeit und Kultur beansprucht, werden diese mehr Abstellplätze benötigen. Für den Kindergarten hingegen ist der Bedarf an Abstellplätzen viel kleiner.

	Abstellpl. min.	Abstellpl. max.	SVP	Fahrten min.	Fahrten max.	Velo-AP min.
Sektor I	345	558	–	1'214	1'997	1'915
Sektor II	67	107	–	201	322	403
Wohnen	366	585	3	1'097	1'755	2'194
Gewerbe/Dienstleistung	26	44	3	78	132	90
Restaurant	20	36	12	240	432	34
Total	412	665	–	1'415	2'319	2'318

Annahmen auf Basis der städtebaulichen Studie

Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird je nach Zusammensetzung der Wohn- und Wohnbauformen sowie der weiteren Nutzungen stark variieren. Die genaue Anzahl Abstellplätze ist für die einzelnen Baufelder und für die spezifischen Nutzungen fallweise gemäss den ZPP-Vorschriften zu bestimmen. Mit der Beschränkung auf maximal 0.8 Abstellplätze pro Wohnung wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf ein Minimum reduziert.

Für Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorfahrzeuge ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Art. 10a USG durchzuführen (Anhang Nr. 11.4 UVPV). Gemäss Anhang 1 zu Art. 4 Abs. 1 KUVPV ist das massgebliche Verfahren für diesen Anlagentyp das Baubewilligungsverfahren. Aufgrund der etappenweisen Realisierung wird folglich keine Pflicht für eine UVP ausgelöst.

5.5 Natur und Landschaft

Ein Teil des Planungsgebiets wird heute landwirtschaftlich genutzt und ist als Fruchtfolgefläche inventarisiert. Die Interessenabwägung zwischen dem Erhalt der Fruchtfolgefläche und der Siedlungsentwicklung ist mit der Aufnahme als prioritärer Wohnstandort von kantonaler Bedeutung im kantonalen Richtplan bereits zu Gunsten der baulichen Entwicklung erfolgt. In der städtebaulichen Studie wurde dargelegt, dass mit dem neuen Quartier ökologisch wertvolle Flächen angelegt werden können. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsökologie und Vernetzung geleistet. Die hohe Qualität bezüglich Ökologie wird entsprechend in den ZPP-Vorschriften festgehalten.

Der Grünzug im Westen des Siegenthalerguts wird mittel- bis langfristig als Teil des Sportclusters entwickelt. Bis dahin bildet das Siegenthalergut einen klaren Siedlungsrand entlang der Burgerstrasse und grenzt sich gut sichtbar von der umgebenden Landschaft ab. Mit der Abstufung der Fassadenhöhe wird ein angemessener Übergang zur umgebenden Landschaft geschaffen und der exponierten Lage entsprechend Rechnung getragen.

Der öffentliche Park und der grosse Anteil an Freiräumen innerhalb der Baufelder tragen zu einem guten Stadtklima bei. Die Achsen fördern die Durchlüftung des Quartiers und der hohe Grünanteil minimiert die lokale Aufheizung.

Bäume

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan II (Hinweisplan) befindet sich ein schützenswerter Einzelbaum sowie ein Hochstammobstgarten auf dem Siegenthalergut. Nach Art. 42 BR dürfen die bezeichneten Einzelbäume und Hochstammobstgärten in ihrem Fortbestand nicht beeinträchtigt werden. In begründeten Fällen können die Bäume gefällt werden, sofern ein Ersatz geleistet wird. Im nächsten Planungsschritt ist aufzuzeigen, wie mit den bestehenden Bäumen umgegangen wird und ob diese gehalten werden können.

5.6 Weitere Themen

Lärmschutz

Das Siegenthalergut gilt als lärmvorbelastetes Gebiet aufgrund von Strassenlärm (Burger-, Hohmad- und Weststrasse). Da es sich um eine Einzonung handelt, sind die Planungswerte der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Für die erste Bautiefe entlang der Hohmad- und Burgerstrasse wird eine Mischnutzung mit der Empfindlichkeitsstufe ES III vorgesehen, im übrigen Gebiet mit reiner Wohnnutzung die ES II. Im Rahmen des Gutachtens von Gartenmann Engineering AG zeigte sich, dass durch die Kombination von einer Massnahme an der Quelle (Geschwindigkeitsreduktion auf 30 km/h oder lärmarmer Belag) und gebäudeseitigen Massnahmen die Planungswerte bei den Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können (siehe Beilage B3).

Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen zum gewichteten Energiebedarf gemäss kantonaler Energieverordnung (KE nV) werden mit den ZPP-Vorschriften verschärft. Wird die Einhaltung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 mit der Stadt Thun vertraglich vereinbart, erübrigen sich die Vorschriften. Die Stadt Thun verfolgt eine nachhaltige Energiepolitik und ist

seit 2010 Energiestadt. Sowohl der SNBS 2.0 wie auch eine Unterschreitung des Grenzwerts gemäss KEnV unterstützen diese Zielerreichung.

Im Norden vom Sektor I und rund um den Sektor II verlaufen Kanalisationsleitungen. Aufgrund der Lage am Perimeterrand ist keine Verlegung nötig. Im Rahmen des Bauprojekts wird darauf Rücksicht zu nehmen sein. Die Erschliessung des Planungsgebiets ist gegeben.

Störfall

Gemäss dem Kurzbericht der Kissling + Zbinden AG fallen die Strassen rund um das Siegenthalergut nicht unter die Kategorie der risikorelevanten Anlagen (siehe Beilage B4). Folglich ist das neue Quartier nicht von möglichen Störfällen betroffen. Bei der Einschätzung wurde die erwartete Entwicklung der nächsten 12 Jahre berücksichtigt.

In der Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung des Kantons Bern werden Hohmad-, Burger- und Weststrasse als Durchgangsstrassen mit risikorelevanten Teilstrecken bezeichnet. Das Siegenthalergut befindet sich entsprechend im Konsultationsbereich. Gemäss Auskunft des kantonalen Laboratoriums bezieht sich die Karte teilweise auf nicht mehr gültige, tiefere Schwellenwerte.

Archäologie

Das Siegenthalergut gilt als archäologische Verdachtsfläche. Im Rahmen des Bauprojekts wird dies entsprechend berücksichtigt.

Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten

Per 1. September 2018 wurde das Reglement für den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten (Mehrwertausgleichsreglement MWAR) der Stadt Thun basierend auf Art. 142ff BauG in Kraft gesetzt. Bei Einzonungen wird eine Mehrwertabgabe von 40% des Mehrwerts erhoben (Art. 3 MWAR). Bei Um- und Aufzonungen ist eine Mehrwertabgabe von 35% über einem Freibetrag von CHF 100'000.-- zu leisten. Für den abgabepflichtigen Mehrwert gilt eine Freigrenze von CHF 20'000.-- (Art. 3 Abs. 2 und Art. 4 Abs. 2 MWAR).

Mit der vorliegenden Teilrevision entsteht ein planungsbedingter Mehrwert. Gemäss Art. 13 MWAR wird zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der vorliegenden Teilrevision der Entwurf der Abgabeverfügung der Grundeigentümerschaft vorgelegt.

Nicht relevante Themen

Für den Planungsprozess des Siegenthalerguts sind folgende Themenfelder nicht relevant, da sie von der Planung nicht tangiert werden:

- Wald
- Gewässer
- Naturgefahren
- Altlasten
- Nicht-ionisierende Strahlung

5.7 Planerische Beurteilung

Die Teilrevision ZPP Siegenthalergut entspricht vollumfänglich den übergeordneten Planungen und ermöglicht eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im städtischen und übergeordnetem Interesse. Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets wird eine Lücke genutzt, um ein attraktives Quartier zu entwickeln. Dank einer hohen Durchmischung verschiedener Wohn- und Wohnbauformen und einer städtebaulich überzeugenden Gestaltung wird eine angemessene Wohnqualität gewährleistet. Weiter wird durch das Schaffen eines öffentlichen Parks die Freiraumversorgung des gesamten Quartiers Hohmad verbessert.

Mit der ZPP Siegenthalergut wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Überbauungsordnung geschaffen, welche wiederum die Basis für ein nachhaltiges und städtebaulich überzeugendes Quartier bildet. So wird zeitnah und etappenweise ein Quartier mit hoher baulicher Dichte entstehen.

6 Planerlassverfahren

6.1 Verfahren

Für die vorliegende Teilrevision, bestehend aus Zonenplan- und Baureglementsänderung, 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.

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).

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Auflage der Mitwirkungsunterlagen fand vom ... bis am ... statt. Innerhalb der Frist sind ... Eingaben eingegangen. Die Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung sind im Mitwirkungsbericht vom ... festgehalten. Der Gemeinderat hat die Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung am ... beraten. [Ergebnis noch offen]

6.3 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung fand anschliessend an die öffentliche Mitwirkung statt. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und weitere Fachstellen prüften die Planungsunterlagen auf deren Genehmigungsfähigkeit. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom ... vor. [Ergebnis noch offen]

6.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung fand die öffentliche Auflage vom ... bis am ... statt. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35ff BauG. [Ergebnis noch offen]

6.5 Beschluss und Genehmigung

Der Stadtrat wird die Teilrevision voraussichtlich am ... beschliessen. Anschliessend wird diese in der vorliegenden Fassung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Falle unerledigter Einsprachen entscheidet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. [Ergebnis noch offen]

Anhang

Berechnung auf Basis der städtebaulichen Studie Siegenthalergut

	Baufelder		Angaben gemäss städtebaulicher Studie					GfO gemäss ZPP	GfO gemäss Entwurf der städtebaulichen Studie						Wohnungen (Annahme)	
	Baufeld Fläche [m²]	Anteil von ZPP-Perimeter in %	Teilgebiet	Bebaubarer Bereich [m²]	Footprint in bebaubarem Bereich max.	Geschosse max.	GfO max. [m²]	GfO max. Anteil in %	Nichtwohnen GFoTOT [m²]	Nichtwohnen Anteil in %	Wohnen GFoTOT [m²]	Wohnen Anteil in %	GfOTOT [m²]	GfOTOT Anteil in %	Anz. Wohneinheiten (1 WE=100m²)	Anz. Bew. (40m²/Bew.)
Baufeld A	8'535	14.7%	A Strasse	1'816	100.0%	7	12'712	14.2%	1'491	14.7%	8'658	85.3%	10'149	12.9%	87	216
			A Innen	3'270	55.0%	7	12'590	14.0%	0	0.0%	12'117	100.0%	12'117	15.4%	121	303
Baufeld B	9'687	16.7%	B Strasse	2'000	100.0%	6	12'000	13.4%	1'827	17.7%	8'515	82.3%	10'342	13.1%	85	213
			B Innen	3'639	55.0%	6	12'009	13.4%	526	4.9%	10'316	95.1%	10'842	13.8%	103	258
Baufeld C	4'520	7.8%	C Strasse	1'645	100.0%	6	9'870	11.0%	1'440	17.5%	6'800	82.5%	8'240	10.5%	68	170
			C Innen	640	55.0%	6	2'112	2.4%	368	10.5%	3'150	89.5%	3'518	4.5%	32	79
Baufeld D	6'300	10.8%	D	4'075	55.0%	5	11'206	12.5%	0	0.0%	10'155	100.0%	10'155	12.9%	102	254
Baufeld E	8'460	14.5%	E	6'230	55.0%	5	17'133	19.1%	0	0.0%	13'430	100.0%	13'430	17.0%	134	336
TOTAL	37'502	64.5%		23'315			89'631	100.0%	5'652	7.2%	73'141	92.8%	78'793	100.0%	731	1'829
ZPP-Perimeter	58'149	100.0%														

Sektor I	29'042	49.9%	Sektor I Strasse	5'461	100.0%	6-7	34'582	38.6%	4'758	16.6%	23'973	83.4%	28'731	36.5%	240	599
			Sektor I Innen	11'624	55.0%	5-6	37'916	42.3%	894	2.4%	35'738	97.6%	36'632	46.5%	357	893
Sektor I	29'042	49.9%	Baufelder A bis D	17'085		5-7	72'498	80.9%	5'652	8.6%	59'711	91.4%	65'363	83.0%	597	1'493
Sektor II	8'460	14.5%	Baufeld E	6'230	55.0%	5	17'133	19.1%	0	0.0%	13'430	100.0%	13'430	17.0%	134	336
TOTAL	37'502	64.5%		23'315			89'631	100.0%	5'652	7.2%	73'141	92.8%	78'793	100.0%	731	1'829

	Abstellplätze Wohnen (Annahme)			Abstellplätze Nichtwohnen (Annahme: 80% DL/Gewerbe, 20% Restaurant)						Abstellplätze total (Annahme)			Spezifisches Verkehrspotenzial (Annahme)							
	Anz. PP min. (0.5 PP/WE)	Anz. PP max. (0.8 PP/WE)	Anz. Velos min. (1 Velo/Zi, 3 Zi/WE)	DL/Gewerbe Anz. PP min. gem. BauV	DL/Gewerbe Anz. PP max. gem. BauV unterer Drittel	DL/Gewerbe Anz. Velos min. gem. BauV	Restaurant Anz. PP min. gem. BauV	Restaurant Anz. PP max. gem. BauV unterer Drittel	Restaurant Anz. Velos min. gem. BauV	Anz. PP min	Anz. PP max	Anz. Velos min.	SVP Wohnen min. (3 Fahrten/ Tag*PP)	SVP Wohnen max. (3 Fahrten/ Tag*PP)	SVP DL/Gewerbe min. (3 Fahrten/ Tag*PP)	SVP DL/Gewerbe max. (3 Fahrten/ Tag*PP)	SVP Restaurant min. (12 Fahrten/ Tag*PP)	SVP Restaurant max. (12 Fahrten/ Tag*PP)	SVP total min.	SVP total max.
Baufeld A	43	69	260	8	12	24	6	10	9	57	91	293	130	208	24	36	72	120	226	364
	61	97	364	0	0	0	0	0	0	61	97	364	182	291	0	0	0	0	182	291
Baufeld B	43	68	255	10	14	29	8	12	11	61	94	296	128	204	30	42	96	144	254	390
	52	83	309	1	4	8	0	3	3	53	90	321	155	248	3	12	0	36	158	296
Baufeld C	34	54	204	7	11	23	6	9	9	47	74	236	102	163	21	33	72	108	195	304
	16	25	95	0	3	6	0	2	2	16	30	103	47	76	0	9	0	24	47	109
Baufeld D	51	81	305	0	0	0	0	0	0	51	81	305	152	244	0	0	0	0	152	244
Baufeld E	67	107	403	0	0	0	0	0	0	67	107	403	201	322	0	0	0	0	201	322
TOTAL	366	585	2'194	26	44	90	20	36	34	412	665	2'319	1'097	1'755	78	132	240	432	1'415	2'319
ZPP-Perimeter																				

Sektor I	120	192	719	25	37	76	20	31	29	165	260	824	360	575	75	111	240	372	675	1'058
	179	286	1'072	1	7	14	0	5	5	180	298	1'092	536	858	3	21	0	60	539	939
Sektor I	299	478	1'791	26	44	90	20	36	34	345	558	1'916	896	1'433	78	132	240	432	1'214	1'997
Sektor II	67	107	403	0	0	0	0	0	0	67	107	403	201	322	0	0	0	0	201	322
TOTAL	366	585	2'194	26	44	90	20	36	34	412	665	2'319	1'097	1'755	78	132	240	432	1'415	2'319