

Stadtratssitzung vom 12. Mai 2022

Bericht Nr. 6/2022

ZPP Bubenbergstrasse - von May-Strasse

Zonenplanänderung eines Teils der Überbauungsordnung x in die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Bubenbergstrasse – von May-Strasse

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Previs Vorsorge ist Grundeigentümerin der zusammenhängenden Parzellen Thun-Strättligen Gbbl. Nrn. 3289 und 3277 mit einer Gesamtfläche von 8'900 Quadratmetern, die Teil der Überbauungsordnung UeO x sind. Die bestehenden Gebäude aus den 80er-Jahren sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und entsprechen den heutigen Anforderungen in vielerlei Hinsicht nicht mehr (Energie, Barrierefreiheit, Schallschutz, Statik etc.). Auf den erwähnten Parzellen soll deshalb eine Entwicklung stattfinden, welche eine zeitgemässe und quartierverträgliche Ausnutzung sowie eine qualitätsvolle Siedlungserneuerung für dieses Teilgebiet sicherstellt. Die Entwicklungsabsichten der Previs Vorsorge bedingen eine Anpassung der bestehenden UeO x im Bereich der vorerwähnten Parzellen.

Ein zweistufiges Verfahren (1. Schritt Gutachterverfahren, 2. Schritt Projektwettbewerb) gewährleistet die Qualitätssicherung hinsichtlich Planung, Städtebau, Architektur und Aussenraumgestaltung durchgehend. Das Ergebnis des bereits durchgeführten Gutachterverfahrens bildete die Grundlage für die nun vorliegende Zone mit Planungspflicht (ZPP). Die Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren gemäss Artikel 58 ff. Baugesetz parallel zur, aber losgelöst von der Ortsplanungsrevision (OPR). Nach Genehmigung der ZPP wird der Projektwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt.

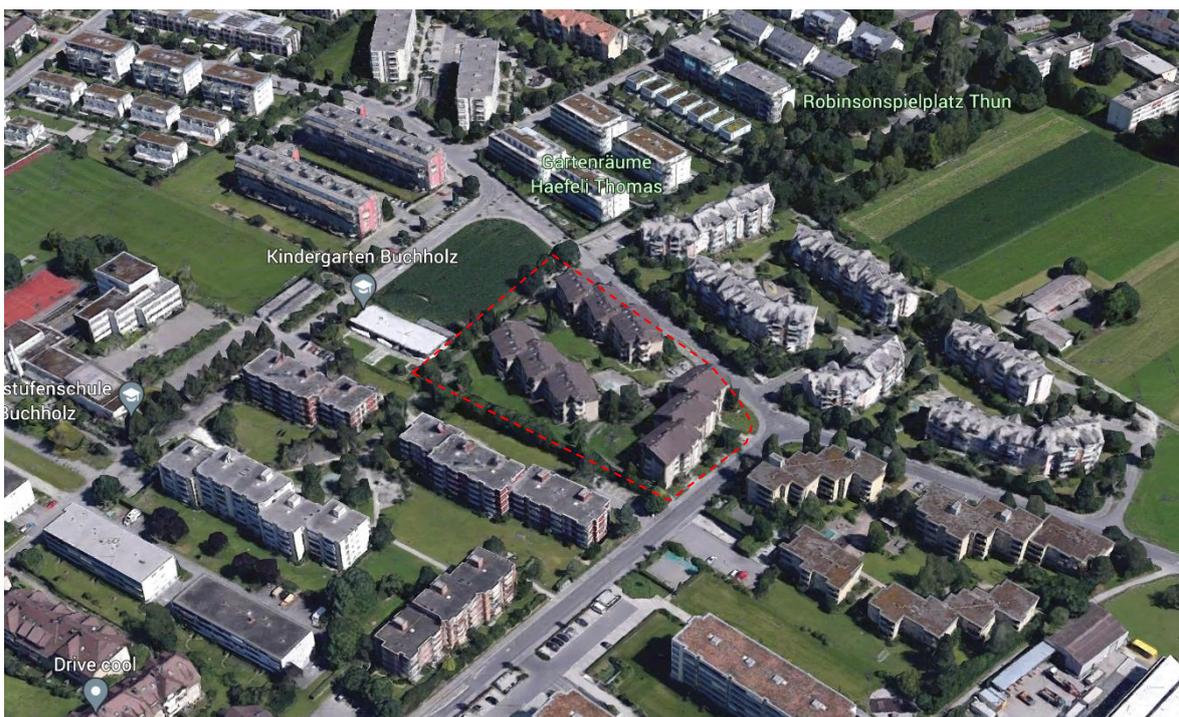


Abbildung 1: Das Areal der Previs Vorsorge im Bohnstaudenquartier aus der Vogelperspektive

2. Verhältnis zu STEK 2035, Strategie Stadtentwicklung und Wohnstrategie

Auf der Grundlage des Gutachterverfahrens (vgl. nachfolgende Ziffer) und unter Berücksichtigung weiterer übergeordneter Zielsetzungen wurde der vorliegende Entwurf der Zonenplanänderung mit neuen ZPP-Bestimmungen erarbeitet.

Von den zu berücksichtigenden übergeordneten Zielsetzungen besonders zu erwähnen sind:

- *Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2035*
 - Pflege einer hohen Planungs- und Baukultur, aktive und nachhaltige Entwicklung nach Innen
 - Schaffung von Angeboten für bestimmte Zielgruppen wie Familien, junge und ältere Menschen sowie Personen mit mittleren bis hohen Einkommen durch gute Durchmischung und belebte Quartiere.
- Das Areal liegt in einem Gebiet «Weiterentwickeln» mit angestrebter hoher Nutzungsdichte (vgl. Wohnstrategie 2030).
 - Arealentwicklungen aktiv steuern und innovative Lösungen fördern.
 - Zusammenarbeit mit Akteuren und wichtigen Anbieterinnen im Wohnungsmarkt.

3. Gutachterverfahren/Richtprojekt

Das Gutachterverfahren zur Erneuerung der bestehenden Liegenschaften Bubenbergstrasse 20-30 und von-May-Strasse 2-6 mit insgesamt 72 Wohnungen der Previs Vorsorge wurde von Sommer 2018 bis Frühling 2019 durchgeführt und dessen Ergebnis im Bericht des Gutachtergremiums vom 14. Mai 2019 festgehalten.

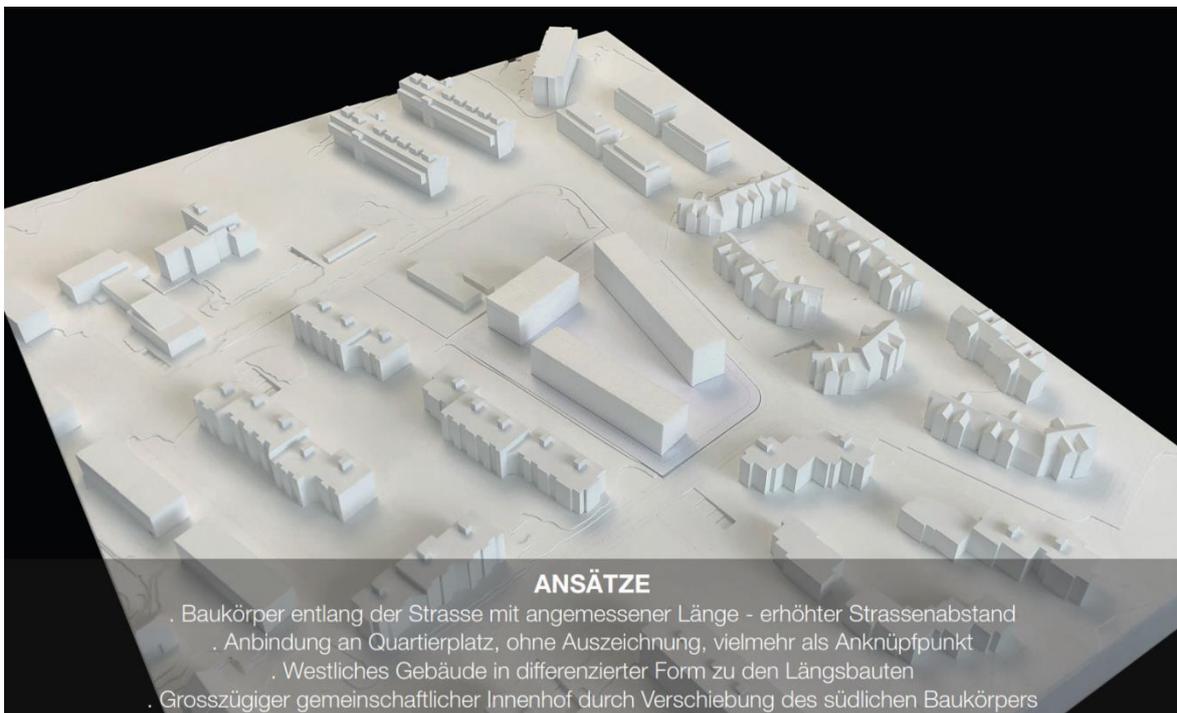


Abbildung 2: Variante «Szenario LI3» aus Gutachterverfahren bildete Grundlage für ZPP

Das Planerteam Ernst Gerber Architekten + Partner AG, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten und Kontextplan entwickelte eine Vielzahl städtebaulicher Szenarien für die Arealentwicklung. Die

Studien und Erkenntnisse wurden in vier Workshops mit einem interdisziplinär zusammengesetzten Gutachtergremium und der Bauherrschaft diskutiert, analysiert, verglichen und beurteilt. Das vom Gutachtergremium favorisierte Szenario «LI3» mit drei längsgerichteten, parallel zur Strasse verlaufenden Volumen birgt ein grosses Potential für das ganze Quartier im Zusammenspiel mit einem möglichen Eingangplatz an der Kreuzung. So bildet diese Variante die Grundlage für die Erarbeitung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) und damit für das später im Rahmen eines Architekturwettbewerbs auszuarbeitende Projekt.

4. Änderung Zonenplan und Baureglement

Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Anpassung von Zonenplan, Baureglement, Überbauungsordnung x Bohnstaudenzelg (Plan) und Teilzonenplan Bohnstaudenzelg (Plan und Vorschriften) nötig.

Die Previs Vorsorge hat das Planungsbüro Ecoptima AG, Bern, beauftragt, gestützt auf das Ergebnis des Gutachterverfahrens einen Entwurf für eine ZPP auszuarbeiten. Die Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 58 ff. Baugesetz parallel zur Ortsplanungsrevision (aber in einem separaten Planungsverfahren).

Die wichtigsten Bestimmungen der neuen ZPP Bubenbergstrasse – Von May-Strasse sind (auszugsweise, gekürzt):

Planungszweck: Zeitgemässe Erneuerung und Verdichtung der Wohnsiedlung durch Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Verbesserung der Arealerschliessung.

Nutzungsart: Mindestens 85 % Wohnanteil, max. 300 m² Verkauf, Gemeinschaftseinrichtungen, Gastgewerbe sowie publikumsorientierte Nutzungen im Sinne der Quartierversorgung.

Nutzungsmass: Höhe:

- Sektor a (Nordosten): max. 6 Geschosse, punktuell 7, wenn städtebaulich begründet
- Sektor b (Nordwesten): max. 6 Geschosse
- Sektor c (Süden): max. 5 Geschosse

Dichte:
Geschossfläche oberirdisch: min. 12'500 m², max. 14'500 m²

Energie: Beim gewichteten Energiebedarf muss der Grenzwert gem. Kantonaler Energieverordnung (KEV) um mindestens 15 % unterschritten werden (oder 2000-Wattkompatibel, oder SNBS 2.0).

Mobilität: Betriebskonzept Mobilität, max. 0.85 PP/Wohnung

Aussenräume: hochwertige Gestaltung sowie gute Zugänglichkeit der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume

5. Mehrwertausgleich

Der aufgrund der vorgesehenen Zonenplanänderung für die betroffenen Grundstücke berechnete Mehrwert beträgt 4'980'000 Franken. Dementsprechend beläuft sich die Mehrwertabgabe auf 1'743'000 Franken (35 %). Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Änderungen von Zonenplan und Baureglement haben keine massgeblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Die wesentlichen Aspekte sind in Stichworten (ausführlicher im Erläuterungsbericht auf S. 22):

- Nutzungsart: Mit vorwiegender Wohnnutzung im Grundsatz unverändert gegenüber heute. Zusätzliche Quartiersversorgungseinrichtungen gemäss ZPP.
- Nutzungsmass: Massgebliche Erhöhung des Nutzungsmasses im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen (plus 75 % Geschossfläche oberirdisch gegenüber der heutigen Bebauung).
- Lärmempfindlichkeitsstufe: Mit der ES II keine Veränderung gegenüber heute.
- Gestaltung und Erschliessung: Mit der Festlegung von Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen werden mit der ZPP deutlich präzisere Vorgaben gemacht als mit der bestehenden UeO x (vgl. oben Ziff. 4).
- Energie: Mit der Festlegung von Energiebestimmungen werden mit der ZPP deutlich präzisere Vorgaben gemacht als mit der bestehenden UeO x (vgl. oben Ziff. 4).

7. Grundsätzliche Zustimmung zur Planung und kritisierte Inhalte

Die Zonenplanänderung mit neuer ZPP Bubenberg- und von May-Strasse stiess im Rahmen der vom 1. November 2019 bis 20. Januar 2020 durchgeführten öffentlichen Mitwirkung bei den 19 Mitwirkenden – fünf politische Parteien, vier Verbände und Organisationen, Neufeld-Leist sowie neun Privatpersonen – grundsätzlich auf Zustimmung. Gewürdigt wurde insbesondere das durchgeführte qualitätssichernde Verfahren für eine zeitgemässe Stadtverdichtung. Es gab aber einzelne Eingaben, die den Verlust der Bestandesbauten bedauerten beziehungsweise kritisierten.

Im Rahmen der Vorprüfung stellte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Genehmigung in Aussicht.

Folgende Hauptaspekte wurden sowohl in der Mitwirkung als auch als im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe, welche vom 1. Oktober bis 11. November 2021 durchgeführt wurde, gefordert:

Minimaler Anteil gemeinnütziges Wohnangebot von 30 Prozent

Drei Mitwirkungseingaben und zwei Einsprachen fordern die Festsetzung eines Anteils von einem Drittel für gemeinnützigen Wohnungsbau bzw. von 30 bis 40 Prozent für preisgünstigen Wohnraum mit Kostenmiete.

Stellungnahme Gemeinderat: In der Wohnstrategie 2030 legt die Stadt Thun fest, welche Gebiete sich primär für genossenschaftliches/gemeinnütziges Wohnen eignen (vgl. S. 9 und 19 Wohnstrategie 2030). An diese Strategie hält sich die Stadt Thun. Der Gemeinderat hat den Tatbeweis erbracht, dass ihm der genossenschaftliche Wohnungsbau wichtig ist: So ist er im Areal Freistatt etwa deutlich über den vom Stadtrat geforderten minimalen Anteil genossenschaftlichen Wohnens hinausgegangen. Er unterstützt zudem die Wohnbaugenossenschaften in ihren Entwicklungsabsichten (z.B. aktuell UeO Nünenen Pestalozzistrasse).

Das Areal der Previs gehört nicht zu den Arealen, in welchen Ziel 4, Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften (WBG), vorrangig umzusetzen ist, da auf dem naheliegenden Gebiet der UeO Bläuerstrasse ein hoher Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau realisiert werden soll

(auf dem städtischen Teil annähernd 100 %). Darüber hinaus befinden sich mit Freistatt, Nünönen und Siegenthalergut weitere Projekte zur Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der konkreten Planung. Die Stadt zeigt, dass sie das Ziel der Erneuerung und Stärkung der WBG gemäss Wohnstrategie ernst nimmt und sich aktiv dafür einsetzt, den vergleichsweise hohen Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau mindestens zu halten. Dazu muss nicht zwingend in allen zu entwickelnden Gebieten gemeinnütziger Wohnungsbau realisiert werden, sondern gemäss Wohnstrategie dort, wo sinnvoll, zielführend und geeignet. Der Gemeinderat möchte diese pragmatische Strategie beibehalten.

Im Rahmen eines Informationsanlasses zur Mitwirkung kommunizierte die Previs zudem öffentlich, dass sie zahlbaren Wohnraum schaffen und Lösungen für die aktuellen Mieterinnen und Mieter finden will. Daran kann sie gemessen werden.

Die Stadt Thun hat ein Interesse, im Gespräch mit der jeweiligen Grundeigentümerschaft gute Lösungen zu entwickeln, wobei eine solche von zahlreichen Aspekten abhängig ist. Neben dem gemeinnützigen Wohnungsbau sind Anforderungen in Bezug auf Energie, Verkehr etc. zu berücksichtigen. Vorliegend geht es nicht um städtisches Land, deshalb kann nicht in allen Punkten das Maximum verlangt werden.

Die Previs Vorsorge ist eine Vorsorgeeinrichtung, ausgestaltet als Sammelstiftung und gehört zu den zehn grössten autonomen und teilautonomen Sammel- und Gemeinschaftseinrichtungen in der Schweiz. Mit der Verankerung im Service Public (Gemeinden, gemeindenahe Institutionen, Heime, Spitäler, Spitex, Ver- und Entsorgung, Kultur, Bildung usw.) ermöglicht sie umfassende und flexible Vorsorgelösungen und attraktive Dienstleistungen für Arbeitgeber und Versicherte. Sie legt einen grossen Teil des von ihr verwalteten Vermögens in Immobilien an. Das Schaffen und Unterhalten von gemeinnützigem Wohnraum (mit Kostenmiete) entspricht nicht der Aufgabe der Previs und widerspricht jenem einer Pensionskasse, eine marktgerechte Rendite zu erwirtschaften. Die Previs ist somit vereinfacht gesagt eine Pensionskasse, die den Auftrag hat, das ihr von den aktiven Versicherten und Rentnern anvertraute Vorsorgevermögen langfristig, rentabel und sicher anzulegen. Die Previs nimmt dabei auch ihre soziale Verantwortung wahr. So sollen in der Neubausiedlung keine Luxuswohnungen entstehen, vielmehr ist ein breites Wohnungsangebot geplant (1- bis 5-Zimmer-Wohnungen) um eine Vielzahl von Mietern anzusprechen und auch dem bezahlbaren Wohnraum Platz zu geben.

Würde die Previs zu einem Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau verpflichtet, könnte sie darauf konsequenterweise keine angemessene Rendite erwirtschaften und somit auch keinen Beitrag an die langfristige Sicherung ihrer Renten leisten. Im Ergebnis würden die (künftigen) Rentnerinnen und Rentner damit Wohnraum finanzieren, ohne dafür mit einer angemessenen Rendite entschädigt zu werden. Damit würde im gegenwärtigen Tiefzinsumfeld der Druck auf die künftigen Pensionskassenrenten noch erhöht, was dem Gemeinderat systemwidrig und nicht sachgerecht erscheint. Alternativ könnte die Previs bei einer Verpflichtung zu einem Anteil gemeinnützigem Wohnungsbau die Mietzinse der übrigen Wohnungen erhöhen, um so eine angemessene Rendite auf der Gesamtüberbauung zu erzielen. Dies würde aber eine Verteuerung der Mieten für eine Mehrzahl von Mietenden bedeuten, was der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum widersprechen und eine ungerechtfertigte Querfinanzierung zur Folge haben würde.

Insgesamt erachtet der Gemeinderat die vorliegende Planung deshalb als ungeeignet für eine Anpassung der ZPP-Bestimmungen in Bezug auf den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Sicherstellung von belebenden Erdgeschossnutzungen im Quartier

Die beiden Einsprachen fordern die Festlegung eines Maximalmasses von 90 Prozent der Gf_o für die Wohnnutzung. Damit soll gewährleistet werden, dass ein Teil der Erdgeschossflächen für Nutzungen zur Quartierbelebung (...) reserviert bleibt.

Stellungnahme Gemeinderat: Das Anliegen, die Erdgeschosse zur Quartierbelegung gemischt zu nutzen, kann die Stadt nachvollziehen. Einen maximalen Wohnanteil von 90 Prozent festzulegen in einem Areal, das vorrangig für Wohnen vorgesehen ist, stellt jedoch eine unnötige Einschränkung dar. Wie bei anderen vergleichbaren Planungen (z.B. Freistatt) werden Nutzungen wie Verkauf, Gastgewerbe, Gemeinschaftseinrichtungen sowie publikumsorientierte Nutzungen im Sinne der Quartiersversorgung ermöglicht, aber nicht vorgeschrieben. Das Ziel, im Erdgeschoss auch öffentliche Nutzungen anzusiedeln, teilt die Stadt. Diese Vorgabe wird auch ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen.

Maximal 0.8 PW-Abstellplätze pro Wohnung

Zwei Mitwirkungseingaben fordern eine weitergehende Festlegung zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts, die Begrenzung von Autoabstellplätzen (wird auch in einer Einsprache gefordert) sowie die Bereitstellung von genügend Fahrradabstellplätzen. Auch ein Angebot für den Fahrradverleih sowie Carsharing sollen gemäss Mitwirkungseingaben mit der ZPP festgelegt werden.

Stellungnahme Gemeinderat: Betreffend die Anzahl Parkplätze (PP) gehen die Forderungen auseinander – für die einen sollten deutlich weniger und für die anderen mehr als ein Parkplatz pro Wohnung festgelegt werden.

Der in der ZPP bis zur Auflage vorgesehene Wert von max. 1.0 Parkplatz pro Wohnung liegt bereits unter dem maximalen Wert gemäss Bauverordnung.

Aufgrund der guten Erschliessung sowie der Tatsache, dass sie eine nachhaltige Überbauung nach den Standards für nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) anstrebt, ist die Grundeigentümerin jedoch bereit, einer Reduktion auf 0.85 Parkplätze pro Wohnung zuzustimmen. Dieser Wert ist auch aus Sicht der Stadt korrekt und abgestimmt mit den im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept sowie in der Ortsplanungsrevision gemachten Analysen und Vorgaben.

Die dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegten Zonenvorschriften legen deshalb die Parkplatzzahl für Wohnnutzungen auf maximal 0.85 Parkplätze pro Wohnung fest. Diese Grössenordnung berücksichtigt auch den Umstand, dass gemäss Artikel 60 sowie Anhang X des Auflage-Entwurfs Baureglement Ortsplanungsrevision in sensiblen Gebieten (das Areal Bläuerstrasse ist Teil davon) ein Betriebskonzept Mobilität vorsieht.

Die Anliegen der Einsprechenden werden aufgenommen, indem in den ZPP-Bestimmungen festgelegt wird, dass mit dem ersten Baugesuch ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen ist, welches Massnahmen aufzeigt mit dem Ziel, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzenden dauerhaft in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu verändern. Dabei ist nicht allein die Parkplatzzahl entscheidend. Denn auch eine umweltschonende Mobilität ist u.U. auf Abstellplätze angewiesen, etwa für Velos, Lastenvelos, E-Bikes etc. Entscheidend ist somit, wie die Mobilität organisiert wird – und genau dies ist mit dem Betriebskonzept Mobilität aufzuzeigen. Insofern wird den Anliegen der kritischen Stimmen somit Rechnung getragen.

Die beiden Einsprachen wurden aufrechterhalten. Der Gemeinderat beantragt, sie mit den obigen Begründungen abzuweisen. Die Akten zur Zonenplanänderung in eine Zone mit Planungspflicht mit ZPP-Vorschriften erfahren auf Grund der Einspracheverhandlungen einzig die Anpassung der ZPP-Vorschriften betreffend die Reduktion von 1.0 PP/Wohnung auf 0.85 PP/Wohnung.

8. Fazit

Die Planung entspricht sowohl den kommunalen (siehe Ziff. 2) als auch den regionalen und nationalen Vorgaben (Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen, Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept). Die Stadt Thun ist auf die Siedlungsentwicklung nach innen angewiesen, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachkommen zu können. Mit der vorliegenden Planung schafft sie die Grundlage für eine geordnete und intensive Nutzung des Areals der Previs Vorsorge bei zugleich hoher Wohn- und Lebensqualität am Standort und im umliegenden Quartier. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Stadt Thun und leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zum Schutz von Kulturland.

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 38 Buchstabe b Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 11. März 2022, beschliesst:

1. Verabschiedung der Zonenplanänderung ZPP Bubenbergstrasse – von May-Strasse, beinhaltend
 - Änderung Zonenplan I: Teil Thun 2002
 - Änderung Baureglement 2002, Anhang 3: neue Zonenvorschriften ZPP AN «Bubenbergstrasse – Von May-Strasse»
 - Änderung Überbauungsordnung x Bohnstaudenzelg (Plan)
 - Änderung Teilzonenplan Bohnstaudenzelg (Plan und Vorschriften)
 - Erläuterungsbericht
 zu Händen der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 11. März 2022

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

- Zonenplanänderung ZPP Bubenbergstrasse - von May-Strasse, Genehmigungsdokument vom 9. Februar 2022, beinhaltend
 - o Änderung Zonenplan I: Teil Thun 2002
 - o Änderung Baureglement 2002, Anhang 3: neue Zonenvorschriften ZPP AN «Bubenbergstrasse – Von May-Strasse»
 - o Änderung Überbauungsordnung x Bohnstaudenzelg (Plan)
 - o Änderung Teilzonenplan Bohnstaudenzelg (Plan und Vorschriften)
 - o Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Bericht Gutachterverfahren