STADT THUN

DIREKTION PRÄSIDIALES UND STADTENTWICKLUNG
PLANUNGSAMT

planungsamt@thun.ch
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

thun.ch/planungsamt

Referenz 62490 / 8676472

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Bubenbergstrasse – Von May-Strasse; 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 AN «Bubenbergstrasse – von May-Strasse»
- Änderung Überbauungsordnung x Bohnstaudenzelg (Plan)
- Änderung Teilzonenplan Bohnstaudenzelg (Plan und Vorschriften)

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.032	Format:	A4	Revidiert:	–
Plan-Nr.:	–	Gez.:	dm	Revidiert:	–
Mst.:	–	Datum:	09.02.2022	Name Büro:	ecoptima ag

Ergänzung Anhang 3, Ziffer 3.2

ZPP AN «Bubenbergstrasse – Von May-Strasse»

Planungszweck
- Zeitgemässe Erneuerung und Verdichtung der Wohnsiedlung durch Ersatzbauten
- Erneuerung und Verbesserung der Arealerschliessung und -anbindung

Nutzungsart
- Wohnen im Sinne der Zonen Wohnen
- Wohnanteil min. 85 % der GFo[1]
- Verkauf (max. 300 m^2 dem Verkauf dienende GFo, exkl. Lager, etc. im Wirkungsbereich der ZPP), Gastgewerbebetriebe, Gemeinschaftseinrichtungen sowie publikumsorientierte Nutzungen im Sinne der Quartierversorgung.

Nutzungsmass

GFo min 12'500 m^2, GFo max. 14'500 m^2, Grenzabstand min. 5.0 m, Gebäudeabstand frei

Höhenmasse[2]:
- Sektor a:
  - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 18.0 m, Fh gi max. 22.0 m
  - Gebäude mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach): Fh max. 20.0 m. Punktuell sind städtebaulich begründet bis max. 3.0 m höhere Höhenmasse zulässig.
- Sektor b:
  - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 18.0 m, Fh gi max. 22.0 m
  - Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 20.0 m
- Sektor c:
  - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 14.0 m, Fh gi max. 18.0 m
  - Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 16.0 m

---

[1] Unterniveaubauten nach Art. 6 BMBV und Untergeschosse nach Art. 19 BMBV werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

[2] Legende:
- Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig, vgl. Art. 15 BMBV, Abgrabungen bis 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnitts, jedoch maximal 5.0 m Breite bleiben unberücksichtigt.
- Fh gi: Fassadenhöhe giebelseitig, vgl. Art. 15 BMBV, Abgrabungen bis 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnitts, jedoch maximal 5.0 m Breite bleiben unberücksichtigt.
- Nicht an die Fh tr und Fh gi angerechnet werden technisch bedingte Dachaufbauten, wie z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlage, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, sowie Absturzsicherungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie. Sie müssen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und können den höchsten Punkte der Dachkonstruktion um das technische notwendige Mass, nicht höher als 2.5 m, überschreiten. Die Kaminhöhen richten sich nach den Empfehlungen des BAFU.

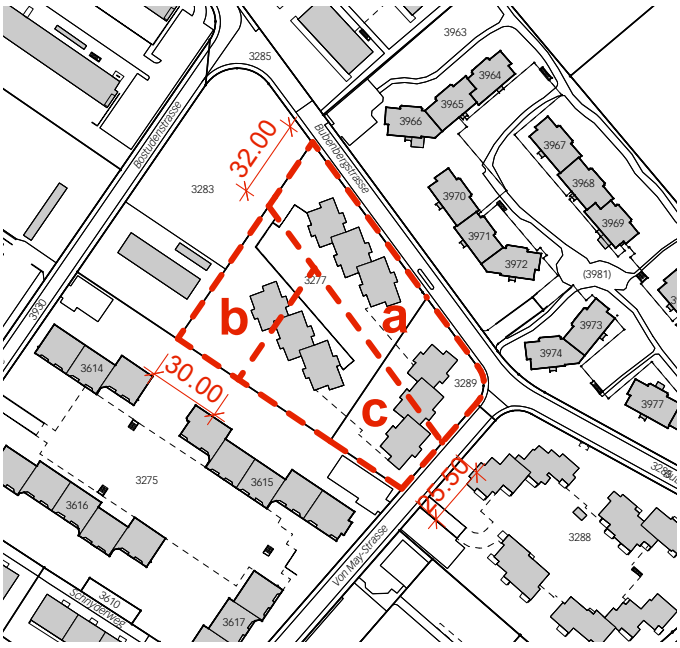
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Gestaltungsgrundsätze	– Hohe Qualität von Städtebau und Architektur mit guter stadträumlicher Integration – Hochwertige Gestaltung sowie gute Zugänglichkeit der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume – Qualitätssicherung für Neubauten sowie Erweiterungsbauten (Um-, An- und Aufbauten) mittels anerkannter qualitätssichernder Verfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb nach SIA). Das Resultat des Gutachterverfahrens (Schlussbericht vom 14. Mai 2019) ist als Grundlage für das Programm zum qualitätssichernden Verfahren angemessen zu berücksichtigen. – Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten sowie gestalteten Terrassenbereichen ökologisch wertvoll zu begrünen (dies gilt auch für Bereiche, wo Solaranlagen installiert sind, die Baubewilligungsbehörde kann anstelle der Begrünung gleichwertigen ökologischen Ersatzassnahmen zustimmen). – Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Es sind biodiversitätsfördernde Strukturen zu schaffen, und standortgerechte, mehrheitlich einheimische Gehölz-Arten einzusetzen.
Erschliessungsgrundsätze	– Gute Durchwegung und Zugänglichkeit für den Fuss- und Veloverkehr – Zufahrt Einstellhalle im südlichen Bereich Von May-Strasse oder im nördlichen Bereich Bubenbergstrasse. – Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch, grundsätzlich in gebäudeinternen gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucher- und Kundenparkplätze, Parkplätze für Güterumschlag und dergleichen. Begrünte unterirdische Bauteile müssen unterhalb von Bäumen eine Erdüberdeckung von mind. 1.2 m aufweisen. – Die zulässige Parkplatzzahl im Wirkungsbereich wird bestimmt aus der Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen: a) Für Wohnnutzungen gilt: max. 0.85 Abstellplätze pro Wohnung. b) Der gesamte PP-Bedarf für die übrigen Nutzungen bemisst sich gemäss Bauverordnung.

Energie

Neubauten müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV (Stand 1.9.2016) um mindestens 15% unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft oder des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 im Baugesuch nachgewiesen wird.

Der Energiebedarf für Heizungen und Warmwasser von Neubauten sowie Bauten, welche so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist sofern technisch machbar und eine Konzession erteilt wird und vorbehältlich der übergeordneten Gesetzgebung mit Grundwasserwärme zu decken.

Sektoren



Ergänzung Anhang 3, Ziffer 3.1

x Bohnstaudenzelg	TZP mit ZV, UeP mit SBV	26.2.1978/14.2.1979 mit Änderung Baufeld X/Y vom 2.6.2002/ 24.7.2003 und Änderung vom 1.4.2015/27.11.2015 und …	II	*Änderung 2015: Reg.-Nr. 279.*

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung:	1. November 2019 bis 31. Januar 2020
Kantonale Vorprüfung:	14. Dezember 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger:	30. September und 21. Oktober 2021
Öffentliche Planauflage:	1. Oktober bis 11. November 2021
Einspracheverhandlungen:	17. Dezember 2021
Erledigte Einsprachen:	Keine
Unerledigte Einsprachen:	2
Rechtsverwahrungen:	Keine

Beschlossen durch
Gemeinderat: 11. März 2022
Stadtrat: 12. Mai 2022

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

R. Lanz B. Huwyler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Thun, Der Stadtschreiber:

B. Huwyler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: