

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

Impressum

Planungsbehörde:

Stadt Thun, Industriestrasse 2, Postfach 145,
3602 Thun

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Danielle Meyer, Raumplanerin BSc.
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Planungsziel	6
1.3 Planungsrechtliche Situation	6
2. Gutachterverfahren (Richtkonzept)	9
2.1 Gutachterverfahren	9
2.2 Richtkonzept	9
3. Planungsrechtliche Umsetzung	16
3.1 Vorgehen	16
3.2 Zonenplanänderung (ZPÄ) und Änderung UeO x und Teilzonenplan	16
3.3 Baureglementsänderung	17
4. Auswirkungen auf die Umwelt	22
4.1 Allgemeines	22
4.2 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	23
4.3 Haushälterischer Umgang mit dem Boden	24
4.4 Orts- und Landschaftsbild	24
4.5 Naturschutz	25
4.6 Verkehr und Luftreinhaltung	25
4.7 Lärmschutz und Luftreinhaltung	27
4.8 Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielfläche	27
4.9 Ver- und Entsorgung	28
4.10 Grundwasser	29
4.11 Planungsbedingter Mehrwert	29
4.12 Weitere Themen	29
5. Verfahren	30
5.1 Zuständigkeiten	30
5.2 Mitwirkung	30
5.3 Vorprüfung	30
5.4 Auflage	31
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	33
Anhang	35
Anhang 1 Karte STEK Thun 2035	35

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Das Planungsgebiet «Bubenbergrasse – Von May-Strasse» umfasst die zusammenhängenden Parzellen Nrn. 3289 und 3277 mit einer Gesamtfläche von rund 8'900 m² im Eigentum der Previs Vorsorge. Die bestehenden Gebäude aus den 1980-er Jahren mit insgesamt 72 Wohnungen sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und entsprechen heutigen Anforderungen in vielerlei Hinsicht nicht mehr (Energetisch, Barrierefreiheit, Schallschutz, Statik etc.). Daher besteht seitens der Eigentümerschaft Handlungsbedarf.

Im Rahmen eines Gutachterverfahrens (vgl. Ziffer 2) wurden die Szenarien Sanierung und Ersatzneubau analysiert und gegeneinander abgewogen sowie Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung des Areals evaluiert. Aus energetischen, ökologische, städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen hat sich der Ersatzneubau als die nachhaltigere Lösung erwiesen. Mit dem Stadtentwicklungskonzept Thun STEK 2035 (in Kraft seit 1.1.2019, vgl. Ziffer 4.2), sowie der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) der Stadt Thun, ist der Zeitpunkt für eine Nutzungsplanänderung im Zusammenhang mit der Arealentwicklung gegeben.



Abb. 1 Übersichtsplan Standort

1.2 Planungsziel

Die bestehende Bebauung im Planungsgebiet soll durch eine dichte, städtebaulich verträgliche Wohnüberbauung mit hoher Qualität der Bau- und Aussenraumgestaltung ersetzt werden. Mit einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des evaluierten Konzepts geschaffen werden.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Zonenplan I

Gemäss Zonenplan I ist der Planungsperimeter (Parzellen Nrn. 3289 und 3277) Teil der UeO x Bohnstaudenzelg mit Grundnutzung Wohnen.

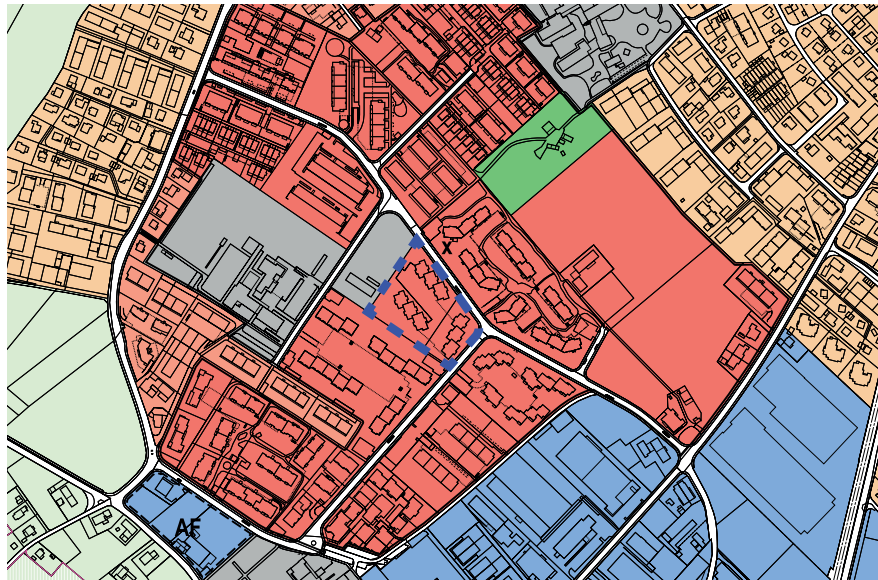


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan I der Stadt Thun

Zonenplan II

Im Zonenplan II (Hinweisplan) ist im westlichen Bereich des Planungssperimeters eine Baumreihe bezeichnet. Dieser Eintrag ist behördenverbindlich und im Rahmen der nachgelagerten Planungsschritte angemessen zu berücksichtigen.

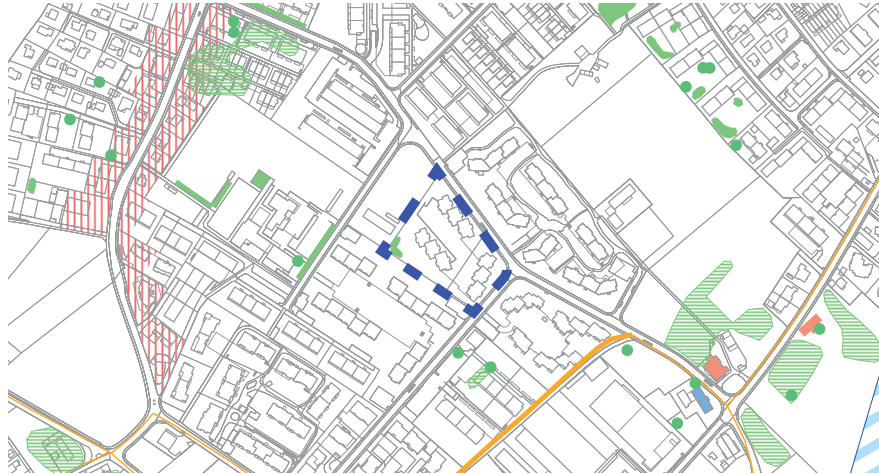


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan II der Stadt Thun

Überbauungsordnung mit Sonderbauvorschriften und Teilzonenplan

Der Planungsperimeter liegt im Wirkungsbereich des Überbauungsplans Bohnstaudenzel (genehmigt am 14. Februar 1979). Dazu gehören Sonderbauvorschriften sowie ein Teilzonenplan und die dazugehörigen Zonenvorschriften.

Die UeO x Bohnstaudenzel macht unter anderem Aussagen zur Lage von Erschliessungsachsen, Fussgängerwegen und weist den Feldern zulässige Bruttogeschossflächen zu. Der Planungsperimeter umfasst das Feld L mit einer zulässigen BGF von maximal 7485 m².

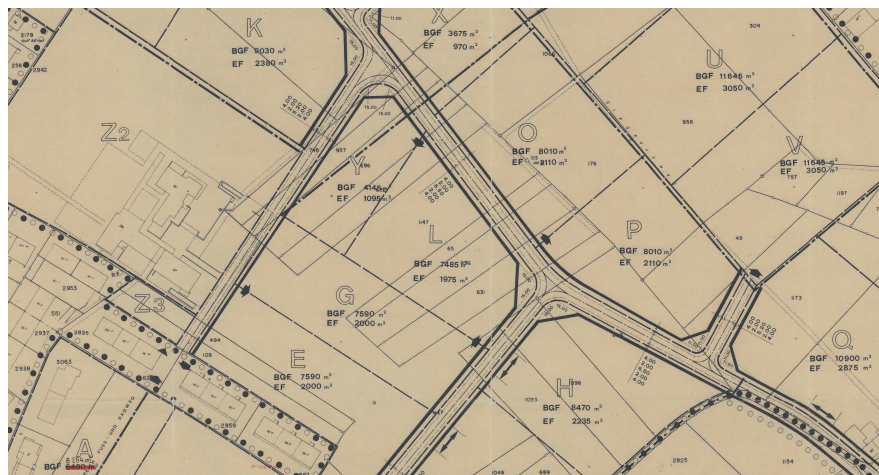


Abb. 4 Ausschnitt Überbauungsordnung Bohnstaudenzel

Der Teilzonenplan und die dazugehörigen Zonenvorschriften legen primär die Art der Nutzung und die zulässige Geschossigkeit fest. Im Feld L sowie der Mehrheit der angrenzenden Felder (in Abb. 5 blau dargestellt) sind Wohnbauten und andere nicht störende Nutzungen zulässig, wobei maximal 20% der Bruttogeschossfläche je Feld für Nichtwohnnutzung gestattet sind. Grundsätzlich sind in allen Feldern für Wohnnutzungen drei Geschosse plus Attikageschoss zulässig, wobei im Rahmen von Gesamt-

überbauungen über ein gesamtes Feld bis zu 6 Geschosse plus Attikage-
schoss zulässig sind, sofern eine differenzierte Gestaltung der Baukörper
gewährleistet ist.

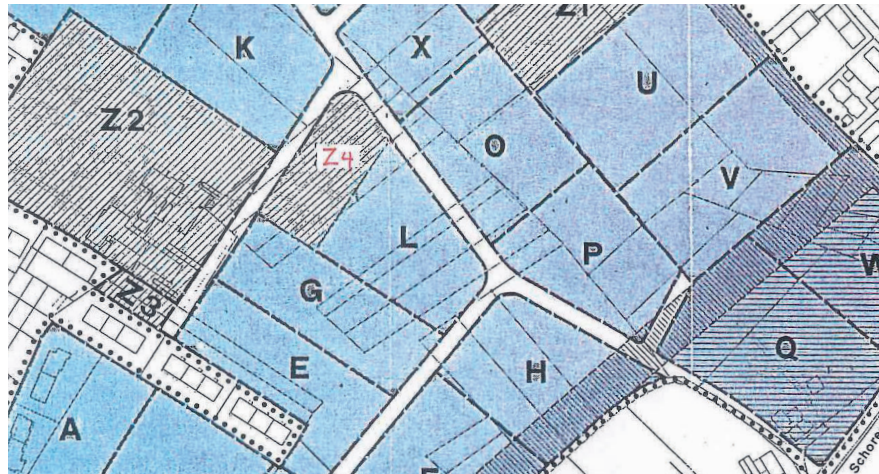


Abb. 5 Ausschnitt Teilzonenplan Bohnstaudenzelg

2. Gutachterverfahren (Richtkonzept)

Eine umfassende Dokumentation mit ausführlichen Informationen zum Verfahren und zum Richtkonzept können der Beilage «Bericht Gutachterverfahren, 14. Mai 2019» entnommen werden.

2.1 Gutachterverfahren

Als Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung wurde ein Richtkonzept erarbeitet. Zur Erarbeitung des Richtkonzepts wurde 2018/2019 von der Previs Vorsorge und der Stadt Thun ein qualitätssicherndes Verfahren (Gutachterverfahren) mit vier Workshops mit Ernst Gerber Architekten + Planer AG, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG und Kontextplan (Verkehrsplanung) als bearbeitende Büros veranstaltet.

2.2 Richtkonzept

2.2.1 Prinzipien Richtkonzept

Das aus dem Gutachterverfahren resultierende Richtkonzept umfasst folgende Prinzipien (Auszug aus dem «Bericht Gutachterverfahren, 14. Mai 2019», ab S. 70):

- | | |
|---------------------------------|--|
| Konzept Städtebau | <ul style="list-style-type: none">– <i>Der Städtebau leistet einen Beitrag/Mehrwert an die Quartierstruktur und die innere Siedlungserweiterung</i>– <i>Die neue Siedlung besteht aus drei bis vier Baukörpern/Bauvolumen</i>– <i>Die drei resp. vier Baukörper/Bauvolumen bilden in sich eine Ensemblewirkung</i>– <i>Die Baukörper/Bauvolumen vernetzen sich im Kontext mit der umgebenden Baustruktur</i> |
| Konzept Nutzung und Ausnützung | <ul style="list-style-type: none">– <i>Die Nutzung ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten (>85%)</i>– <i>Erdgeschossig können nicht störende Fremdnutzungen (öffentlich/privat) vorgesehen werden</i>– <i>Der Gemeinschaft zudienende Räumlichkeiten (Bsp. Gemeinschaftsraum) sind primär am südlichen Ende der südöstlichen Gebäudestruktur am Quartierplatz vorzusehen</i>– <i>Die Ausnützung beträgt max. 14'500 m² GfO, das entspricht einer GFZO von 1.63</i> |
| Konzept Bau- und Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none">– <i>Zu den Areal umgebenden Parzellen und Strassen beträgt der minimale Grenzabstand 7m (±2m)</i>– <i>Die arealinternen Gebäudeabstände sind frei und richten sich nach wohnhygienischen Grundsätzen</i> |
| Konzept Aussenraum und Freiraum | <ul style="list-style-type: none">– <i>Die Aussenraumgestaltung und -nutzung leistet einen Beitrag/Mehrwert zum Quartier Bostuden</i> |

- Der Siedlungszugang erfolgt vom östlichen Quartierplatz ab Von May-Strasse – Bubenbergrasse
- Die Überbauung weist einen mehrheitlich befestigten gemeinschaftlichen/öffentlichen zentralen Innenhof auf
- Die Adressierung der Hauszugänge erfolgt von der umlaufenden Erschliessungsfläche des Innenhofs
- Die umlaufenden Parzellen-Aussenbereiche dienen privaten Aussenräumen, Aneignungsflächen, Infrastrukturen
- Die Zwischennutzung ZÖN Z4 leistet einen Mehrwert für das Quartier, beispielsweise in Form eines Quartiertreffs mit gemeinsamer Ackerfläche, Blumenzucht oder Pumptrack

Konzept Mobilität

- Die öffentliche arealinterne Durchwegung ist in alle drei Hauptrichtungen gewährleistet
- Die umlaufenden Strassenräume werden zu verkehrsberuhigten Begegnungszonen erweitert
- Die Einstellhallenzufahrt erfolgt vom südlichen Bereich Von May-Strasse oder vom nördlichen Bereich Bubenbergrasse
- Die Bandbreite der Autoabstellplätze beträgt 0.8 PP/Whg (± 0.3) nach Planungsempfehlungen
- Die Veloabstellplätze weisen 2.0 VAP/Whg nach Planungsempfehlungen auf
- oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze und Entsorgungsstellen sind standortgerecht nachzuweisen

Gebäudevolumetrie

Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurden bezüglich Gebäudevolumetrie in einem Variantenstudium folgende städtebauliche Muster untersucht: Bestand (BS), Hofformen (HF), Grossformen (GF), Lineare (LI), Verschränkte (VM), Punkte (PT) und Sonderformen (SF), wobei anschliessend ein lineares Muster als Basis für die detaillierteren Konzepte gewählt wurde.

Als Richtkonzept wurden drei mögliche Lösungsansätze (Konzepte A, B und C) evaluiert, welche sich bezüglich Höhenentwicklung, Grundriss und Setzung jeweils etwas unterscheiden.

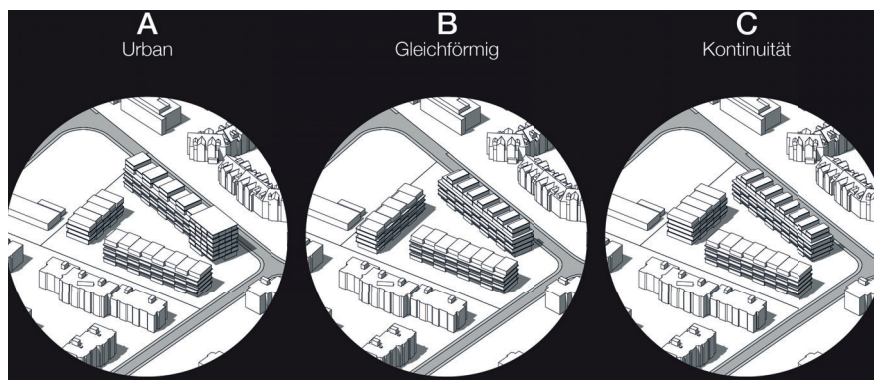


Abb. 6 Übersicht Konzepte A, B und C

Konzept A - Urban

- Die Bauvolumetrie überschreitet 6 Geschosse mit 20m Gebäudehöhe¹ nicht
- Am östlichen Siedlungszugang ist eine punktuelle Erhöhung auf 7 Geschosse (GH = 24 m) zulässig
- Die beiden Nord-Ost Volumen (1a/1b) weisen zusammen mit 92m (± 3 m) die längste Abmessung auf
- Das 6-geschossige Gebäude (1a) kann ein Attika aufweisen, das Punktgebäude (1b) als Schlussstein nicht
- Das grenzparzellennahe Süd-West Volumen (2) weist 5 Geschosse auf und ist das zweitlängste Gebäude
- Das zurückversetzte Nord-West Volumen (3) weist 5 Geschosse (± 1 G) auf und ist das kürzeste Gebäude
- Die Gebäudekonfiguration ist (gegenüber den Konzepten B und C) in sich am stärksten geschlossen und weist den kleinsten Zugangsbereich auf
- Die gesamte Setzung zeigt mit vier Gebäudevolumen einen neuen erweiterten Lösungsansatz auf

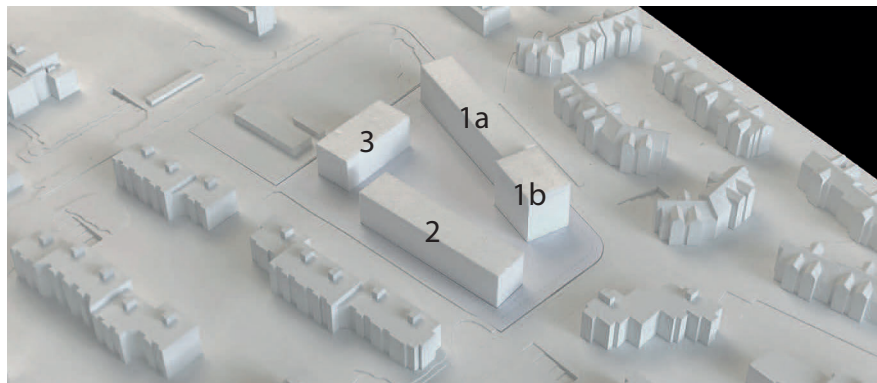


Abb. 7 Visualisierung Konzept A - Urban

Konzept B - Gleichförmig

- Die Bauvolumetrie überschreitet 6 Geschosse mit 20m Gebäudehöhe nicht
- Das Nord-Ost Volumen (1) hat als Basisgebäude die längste Abmessung und die grösste Gebäudehöhe
- Es weist 6 Geschosse auf und hat eine Gesamtlänge von 72m (± 3 m)
- Die Bauhöhe kann über ein abgesetztes Attika zum Strassenraum/Hofraum gebrochen werden
- Das Süd-West Volumen (2) ist zurückversetzt und weist 5 Geschosse auf, es ist das zweitlängste Gebäude
- Das Nord-West Volumen (3) überragt und weist 5 Geschosse (± 1 G) auf, es ist das kürzeste Gebäude
- Die drei Gebäude von ähnlicher Schlankheit bilden in sich ein windmühlenartiges Grundprinzip

¹ Gebäudehöhe (GH) entspricht ungefähr der Fassadenhöhe traufseitig gemäss BMBV, gemessen am obersten Punkt der Dachkonstruktion, Attikageschosse bleiben dabei unberücksichtigt.

- Die Setzung ist in sich geschlossener/introvertierter und kommuniziert weniger mit dem umliegenden Kontext

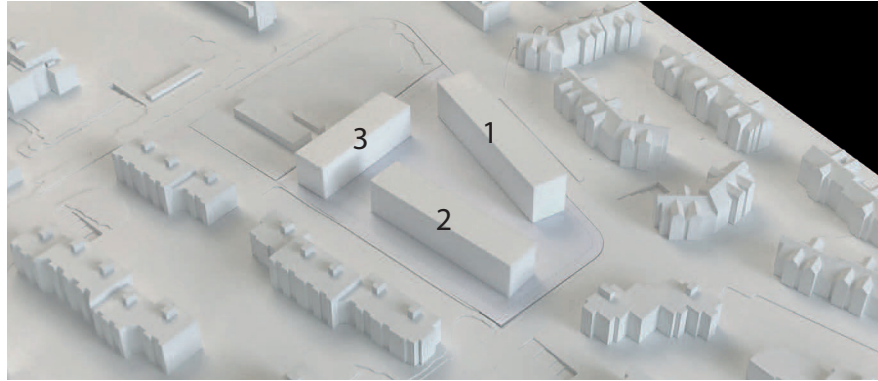


Abb. 8 Visualisierung Konzept B - Gleichförmig

Konzept C - Kontinuität

- Die Bauvolumetrie überschreitet 6 Geschosse mit 20m Gebäudehöhe nicht
- Das Nord-Ost Volumen (1) hat als Basisgebäude die längste Abmessung und grösste Gebäudehöhe
- Es weist 6 Geschosse auf und hat eine Gesamtlänge von 75m (± 3 m)
- Die Bauhöhe kann über ein abgesetztes Attika zum Strassenraum/Hofraum gebrochen werden
- Das parzellennahe Süd-West Volumen (2) weist 5 Geschosse auf und ist das zweitlängste Gebäude
- Das zurückversetzte Nord-West Volumen (3) weist 5 Geschosse (± 1 G) auf und ist das kürzeste Gebäude
- Als Schlussstein des Areals weist es die grösste Gebäudetiefe mit einer weiteren Gebäudetypologie auf
- Die konfigurative Gebäudesetzung bezieht und verwebt sich stark auf den umliegenden Quartierkontext

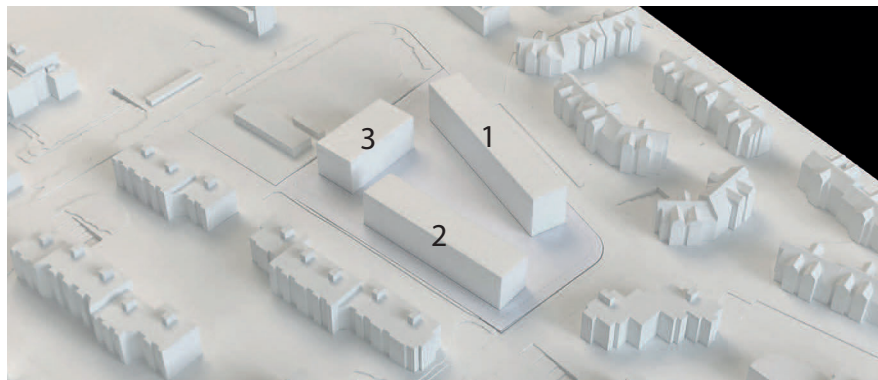


Abb. 9 Visualisierung Konzept C - Kontinuität

2.2.2 Würdigung der Gutachter

Das aus dem Gutachterverfahren resultierende Richtkonzept wurde durch die Gutachter wie folgt gewürdigt (Auszug aus dem «Bericht Gutachterverfahren, 14. Mai 2019», Seite 74):

Das Szenario LI3 (Lineare 3) vermag die Gutachter durch die Einfachheit der städtebaulichen Setzung und die typologisch gelungene und verträgliche Einbindung ins Quartier zu überzeugen: Drei längsgerichtete, parallel zu Strasse resp. Parzellengrenzen verlaufende Volumen spannen einen Innenraum auf und schaffen gleichzeitig einen starken neuen Akzent in der heterogen gewachsenen Quartierstruktur. Insbesondere der Zugang zur Siedlung von der Kreuzung Von May-Strasse – Bubenbergstrasse her birgt ein grosses Potential für das ganze Quartier im Zusammenspiel mit einem möglichen Eingangsplatz an der Kreuzung. Inwieweit dieser Siedlungsauftritt wirksam für das übergeordnete Quartier sein kann und soll, ist in einer nächsten Planungsphase – auch im Zusammenspiel mit der dem Platz angegliederten Erdgeschossnutzung - zu prüfen. Der hofartige Freiraum wird durch die innenliegenden Gebäudeerschliessungen aktiviert und belebt, zumal hier auch die nach Bauverordnung verlangten Spiel- und Aufenthaltsflächen liegen. Gleichzeitig ermöglichen die Anordnung der Volumen sowie die vorgeschlagene Durchwegung entlang der Baukörper im Zusammenspiel mit dem Freiraumangebot auch einen attraktiven Aufenthaltsort für die übrige Quartierbevölkerung. Inwieweit die Aktivierung für die breitere Bevölkerung durch die Bauherrschaft erwünscht ist, soll in einer nächsten Phase geprüft und durch entsprechende Angebote der Freiraumplanung gesteuert werden. Die Verlagerung der Zugänge ins Innere des Areals verstärkt das Aktivieren des gefassten Hofraumes, gleichzeitig aber ermöglicht es auch private Aussenräume auf der äusseren Seite der drei Volumen anzubieten.

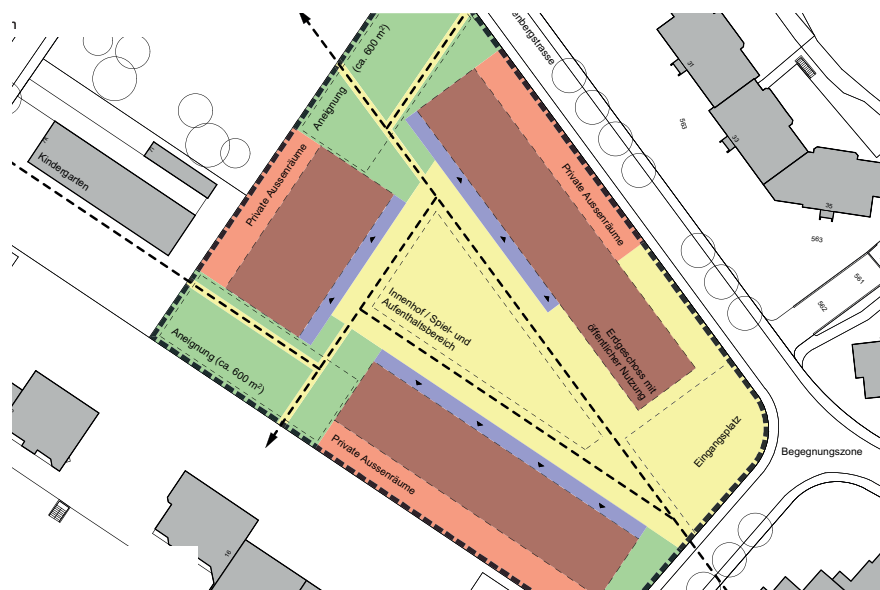


Abb. 10 Kontextualisierung

Hier könnte auch die nach Bauverordnung verlangte Rasenspielfläche von 600 m² angelegt werden. Es wird empfohlen, auf diese Fläche zu verzichten, weil in unmittelbarer Nähe beim Schulhaus grosse Rasenflächen zur Verfügung stehen und diese gefahrenlos erreicht werden können. In den Räumen auf den äusseren Seiten erscheinen Siedlungs- und Quartiernutzungen wie Aneignungsflächen, Familiengärten oder dergleichen wertvoller. Die umlaufenden Strassenräume sollen nach Möglichkeit zu verkehrsberuhigten Begegnungszonen erweitert und entsprechend gestaltet werden. Mögliche öffentliche Erdgeschossnutzungen wie zum Beispiel ein Gemeinschaftsraum, sollen in der Nähe des Platzes angeordnet werden.

Auf eine Differenzierung der Gebäudehöhen und der Akzentuierung wird in der Setzung LI3 vorerst verzichtet. Das Potential einer Höhenstaffelung ist gegeben und soll in einem nächsten Schritt Gegenstand vertiefter Prüfung werden.

Die Gutachter begrüssen die Absicht, mit einer Zwischennutzung der ZÖN Z4 einen Mehrwert für das Quartier zu leisten, beispielsweise in Form eines Quartiertreffs mit Pumptrack oder gemeinsamer Ackerfläche zur Blumenzucht oder für Familiengärten, im Bewusstsein, dass diese ZÖN aktuell nicht zur Verfügung steht.

Im Rahmen des 4. Workshops konnte – basierend auf einem sorgfältigen Entwurfsprozess und einem umfassenden Variantenstudium auf hohem Qualitätsniveau – entschieden werden, die städtebauliche Setzung LI3 in eine nächste Planungsphase zu führen: Das Szenario LI3 soll gemäss übereinstimmenden Empfehlungen des Begleitgremiums die Ausgangslage bilden für eine ZPP (Zone mit Planungspflicht) und einem daraus im Rahmen eines Architekturwettbewerbs hervorgehenden Projekts. Auf eine Wertung der Untervarianten ‚A Urban‘, ‚B Gleichförmig‘ und ‚C Kontinuität‘ wird im Rahmen dieses Studienverfahrens bewusst verzichtet, da eine abschliessende Bewertung auf Basis eines in sich geschlossenen architektonischen und landschaftlichen Entwurfsvorschlags in Varianten (Konkurrenz) erfolgen soll. Im Sinne der Vollständigkeit werden die Untervarianten nachfolgend kurz beschrieben:

- A Urban: Der strassenbegleitende Längsbau verschiebt sich in westliche Richtung und schliesst die räumliche Durchlässigkeit zum Innern des Hofes. Zusätzlich wird der Längsbau mit einem 7- geschossigen Kopfbau ergänzt, womit eine neue Zentralität zum Quartier geschaffen werden soll.*
- B Gleichförmig: Mit drei Längskörpern, die windmühleartig zueinander stehen, soll eine ausgewogene städtebauliche Figur entstehen, deren Durchsichten und Volumen gleichwertig in Erscheinung treten. Die Setzung ist in sich introvertiert und kommuniziert wenig mit dem Kontext.*
- C Kontinuität: Der strassenbegleitende und der südliche Längsbau werden stärker in die Parzelle eingerückt, ein grösserer Freiraum entlang der Strasse entsteht, aber auch ein ausgedehnter Innenhof entstehen.*

Das westliche Volumen differenziert sich stärker von den Längskörpern. Die konfigurative Gebäudesetzung bezieht und verwebt sich mit dem Quartierkontext.

Der beispielhafte Prozess ist insofern zu würdigen, als dass sich die Grundeigentümerschaft und die Stadt Thun geeinigt hatten, zu einer der Bedeutung des Ortes angemessenen baulichen Entwicklung zu gelangen. Die durch das beauftragte Team durchgeführten städtebaulichen, landschaftlichen und architektonischen Studien in Form von mehreren Testentwürfen ermöglichten es dem Begleitgremium, zusammen mit dem Team, zu den oben genannten konzeptionellen Schlussfolgerungen und städtebaulichen Empfehlungen zu kommen. Insgesamt liegt nun eine städtebauliche Setzung vor, die als Grundlage weiterer Planungsschritte dienen soll; dieser gelingt es, diesem heterogenen Ort innerhalb der Stadt Thun eine neue, zeitgemässe Adresse und Ausstrahlung zu verleihen. Das typologisch solide städtebauliche Konzept, basierend auf einer Ensemblebildung und gleichzeitiger kontextuellen Einbindung in die gewachsene Baustruktur kann damit eine Keimzelle für die weitere bauliche Entwicklung und Erneuerung des Quartiers bilden, fügt sich aber auch auf eine quartierverträgliche Weise in die bestehende Struktur der Gegenwart ein. Es gewährleistet zudem für die weitere Entwicklung den notwendigen Gestaltungsspielraum.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Vorgehen

Das Richtkonzept bildet die Grundlage für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) AN «Bubenbergstrasse – Von May-Strasse».

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung wird von der Stadt Thun in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und Grundeigentümerschaft erarbeitet. Die Planungsarbeiten erfolgen durch die ecoptima ag, Bern.

Planungsablauf

Die Planung erfolgt in folgenden Schritten:

Zeitraum	Schritt
Sommer 2018 bis Frühjahr 2019	Gutachterverfahren mit Schlussbericht vom 14. Mai 2019
Sommer 2019	Entwurf Planungsunterlagen
Sommer/Herbst 2019	Verwaltungsinterne Vernehmlassung
Herbst 2019 / Winter 2019/2020	Öffentliche Mitwirkung (parallel zur öffentlichen Mitwirkung zur OPR)
Frühjahr 2020	Auswertung der Mitwirkung
Sommer / Herbst 2020	Kantonale Vorprüfung
bis Frühjahr 2021	Bereinigung aufgrund der Vorprüfung
Herbst 2021	Öffentliche Auflage
Winter 2021	Einspracheverhandlungen
Frühjahr 2022	Beschlussfassung durch den Gemeinde- und Stadtrat
anschliessend	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

3.2 Zonenplanänderung (ZPÄ) und Änderung UeO x und Teilzonenplan

Im Zonenplan I ist der Planungssperimeter bisher der UeO x Bohnstaudenzelg mit Sonderbauvorschriften und Teilzonenplan zugewiesen. Mit der Zonenplanänderung wird der Wirkungsbereich der neuen ZPP dargestellt. Die UeO x Bohnstaudenzelg mit Sonderbauvorschriften und der Teilzonenplan werden im Perimeter der neuen ZPP aufgehoben. Die für das Feld L massgebenden Bestimmungen der UeO x und des Teilzonenplans werden mit der Änderung aufgehoben.

Die mit der UeO x im Grenzbereich der Felder G und Z4 zur neuen ZPP liegenden «Anschlusspunkte für Detailerschliessungsanlagen» behalten für die Felder G und Z4 ihre Gültigkeit. In den verbleibenden Feldern der UeO x gelten unverändert die je Feld im Plan definierten Nutzungsmasse (BGF) und Grünflächen/Sportanlagen (Erholungsflächen, EF).

Da die bestehende UeO x sowie der Teilzonenplan Bostaudenzelg das Planungsgebiet vollständig umfassen wird bei allen Änderungen jeweils die neue innere Begrenzung der UeO x respektive des Teilzonenplans dargestellt und in der Zonenplanänderung zusätzlich der neue ZPP-Perimeter aufgenommen.

Die Stadt Thun beabsichtigt ausserdem, den bestehenden Teilzonenplan sowie die UeO x in den nächsten Jahren durch zeitgemässere Planungsinstrumente abzulösen.

3.3 Baureglementsänderung

Mit der Baureglementsänderung werden die Vorschriften zur ZPP AN «Bubenbergstrasse – Von May-Strasse» in Anhang 3, Ziffer 3.2 des GBR eingefügt. Es werden folgende Bestimmungen verankert:

Planungszweck	Die ZPP bezweckt eine zeitgemässe Erneuerung und Verdichtung der Wohnsiedlung durch Ersatzbauten sowie die Erneuerung und Verbesserung der Arealerschliessung und -anbindung.
Nutzungsart	Zulässig sind Nutzungen im Sinne der Zonen Wohnen. Dies sind gemäss Baureglement Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie beispielsweise Kindergärten und Kindertagesstätten oder stilles Gewerbe. Es wird ein Wohnanteil von min. 85% GfO festgelegt. Weiter werden Verkaufsflächen, Gastgewerbebetriebe, Gemeinschaftseinrichtungen und öffentliche Nutzungen im Sinne der Quartiersversorgung zugelassen, wobei die dem Verkauf dienende Geschossfläche (exkl. Lager, etc.) im Wirkungsbereich der ZPP auf maximal 300 m ² begrenzt wird. Damit wird die Erstellung von grösseren Verkaufsläden mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen verhindert. Erwünscht sind ein kleineres Ladenlokal und/oder ein Kiosk, welche dem unmittelbaren Wohnumfeld zur Verfügung stehen.
Nutzungsmass	Das Nutzungsmass wird mittels Festlegung einer minimalen und maximalen Geschossfläche oberirdisch (GfO) sowie von Grenzabständen und Höhenmassen definiert.

Die GfO wird auf Basis des Gutachterverfahrens auf maximal 14'500 m² begrenzt. Zusätzlich wird zur Gewährleistung einer häuslicher Nutzung des Bodens eine minimale GfO von 12'500 m² festgelegt. Der Grenzabstand wird auf min. 5.0 m festgelegt, der Gebäudeabstand ist frei. Der

minimalen Grenzabstand liegt damit innerhalb des im Workshopverfahrens vorgeschlagenen Bereichs von mindestens 5.0 bis 9.0 m für den Grenzabstand.

Die Höhenmasse werden basierend auf dem Gutachterverfahren für drei Sektoren differenziert festgelegt. Weiter werden analog der in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Nutzungsmasse für Schrägdächer (Sattel- oder Pultdächer) und für andere Dachformen (z.B. Flachdach) differenzierte Höhenmasse festgelegt. Für Schrägdächer wird eine Fassadenhöhe giebelseitig ($F_h\ gi$) sowie eine Fassadenhöhe traufseitig ($F_h\ tr$) festgelegt. Für andere Dachformen gilt eine Fassadenhöhe (F_h). Die Fassadenhöhe wird am höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen, es ist kein darüber hinausragendes Attikageschoss zulässig.

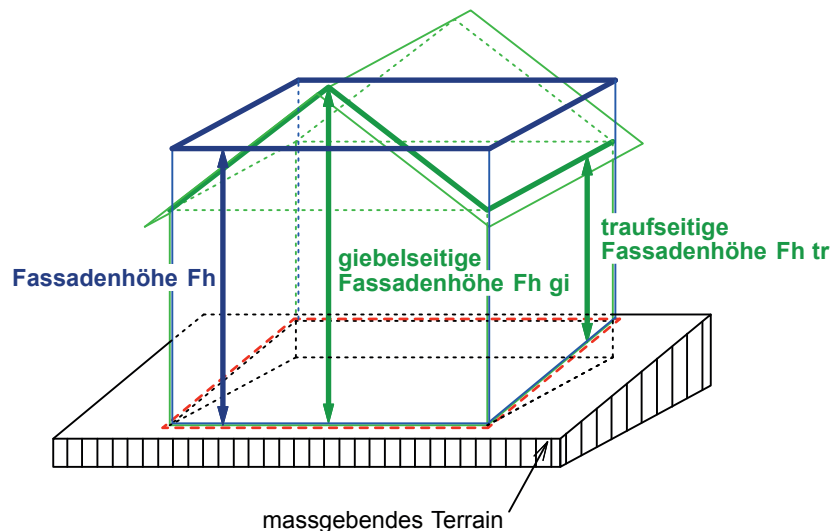


Abb. 11 Skizze Fassadenhöhe gi/Fassadenhöhe tr und Fassadenhöhe

Im Sektor a entlang der Bubenbergstrasse gelten für Schrägdächer eine $F_h\ tr$ von 18.0 m und eine $F_h\ gi$ von 22.0 m sowie für andere Dachformen eine F_h von 20.0 m. Diese darf punktuell und städtebaulich begründet um maximal 3.0 m überschritten werden. Damit werden die mit dem Gutachterverfahren ermittelten Varianten mit Attikageschoss über dem 6. Vollgeschoss oder mit 7-geschossigem Hochpunkt ermöglicht. Die Beschränkung «punktuell» verhindert die Realisierung eines siebten Vollgeschosses für das gesamte Gebäude. Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurden Möglichkeiten aufgezeigt, dass eine punktuelle Erhöhung möglich wäre. Die städtebauliche Begründung, zur Inanspruchnahme der um max. 3.0 m höheren Fassadenhöhe ist mit dem nachgelagerten qualitätssichernden Verfahren zu erbringen. Die Zulässigkeit der punktuellen Erhöhung wird durch die Jury legitimiert. Ähnliche Vorschriften wurden in Thun bereits für mehrere ZPP's gemacht und haben sich bewährt.

Im Sektor b wird für Schrägdächer eine Fh tr von 18.0 m, eine Fh gi von 22.0 m sowie für andere Dachformen eine Fh von 20.0 m zugelassen. Im Sektor c wird für Schrägdächer eine Fh tr von 14.0 m, eine Fh gi von 18.0 m sowie für andere Dachformen eine Fh von 16.0 m festgelegt. Dies ermöglicht die Realisierung von 6 Geschossen im Sektor b und 5 Geschossen im Sektor c.

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. Technisch bedingte Dachaufbauten sind in den Baueingabeplänen darzustellen.

Lärmempfindlichkeitsstufe	Es wird die für Wohnnutzungen massgebende Lärmempfindlichkeitsstufe II festgelegt.
---------------------------	--

Gestaltungsgrundsätze	In den Gestaltungsgrundsätzen wird eine hohe Qualität von Städtebau und Architektur mit guter stadträumlicher Integration verlangt. Die Dachgestaltung ist frei und soll im Rahmen des nachgelagerten qualitätssichernden Verfahren evaluiert werden. Weiter sind öffentliche und halböffentliche Aussenräume mit hochwertiger und gemeinschaftlicher Gestaltung sowie guter Zugänglichkeit zu schaffen.
-----------------------	--

Zur Qualitätssicherung ist für Neubauten sowie Erweiterungsbauten (Um- An- und Aufbauten) ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb nach SIA) durchzuführen. Das Resultat des Gutachterverfahrens (Schlussbericht vom 14. Mai 2019) ist im qualitätssichernden Verfahren angemessen zu berücksichtigen.

Die Flachdächer sind ökologisch wertvoll zu begrünen, die Baubewilligungsbehörde kann jedoch anstelle der Begrünung in Ausnahmefällen gleichwertigen ökologischen Ersatzmassnahmen zustimmen. Die Ausnahmeregelung betrifft zum Beispiel den Fall vollflächiger Photovoltaikanlagen. Falls ein Ersatz durch gleichwertige ökologische Massnahmen nicht mehr möglich ist, weil das Optimierungs-Potenzial im Aussenraum vollständig ausgeschöpft wurde, kann in diesem Masse auf Ausgleich/ Ersatzmassnahmen verzichtet werden. Die Begrünungspflicht gilt, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist (also z.B. nicht auf technischen Aufbauten, Schuppen oder kleinen Velo-Abstellanlagen).

Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgealtungsplan einzureichen. Es sind biodiversitätsfördernde Strukturen zu schaffen und standortgerechte, mehrheitlich einheimische Gehölz-Arten einzusetzen. Biodiversitätsfördernde Strukturen sind z.B. einmal jährlich gemähte, ungedüngte Wiesen, Hochstauden, Dornensträucher, Asthaufen,

Trockenmauern oder Kiesflächen. Empfohlen wird zudem Pflanzgut aus regionaler Herkunft, da dies besser ansetzt, schädlingsresistenter ist und zur biologischen Vielfalt beiträgt.

Die Einzelheiten der Bau- und Aussenraumgestaltung sind in den auf das vorliegende Planerlassverfahren folgenden Schritten zu evaluieren.

Erschliessungs- grundsätze

Die Erschliessungsgrundsätze schreiben eine gute Durchwegung und Zugänglichkeit des Areals für den Fuss- und Veloverkehr vor. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch, grundsätzlich in gebäudeinternen gemeinschaftlichen Parkieranlagen 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 Zufahrt zur Einstellhalle hat im südlichen Bereich der Von May-Strasse oder im nördlichen Bereich der Bubenbergstrasse zu erfolgen.

Die zulässige Anzahl Abstellplätze im Wirkungsbereich wird gegenüber der in der Bauverordnung vorgesehenen Bandbreite für Wohnnutzungen (gemäss BauV 0.5 bis 2 Abstellplätze je Wohnung) beschränkt. Zulässig sind maximal 0.85 Abstellplätze pro Wohnung. Betreffend Abweichung von der unteren Bandbreite von 0.5 Abstellplatz pro Wohnung bei motorfahrzeugarmen und motorfahrzeugfreien Wohnüberbauungen bleibt Art. 54a BauV vorbehalten. Der PP-Bedarf für die übrigen Nutzungen (z.B. Verkauf) bemisst sich gemäss Bauverordnung.

Die Erschliessungsgrundsätze werden mit einer öffentlichrechtlichen Vereinbarung bezüglich Betriebskonzept Mobilität ergänzt (vgl. Ziffer 4.6).

Energie

Die Energievorschriften werden entsprechend dem derzeitigen Baureglementsentwurf formuliert und mit einer öffentlichrechtlichen Vereinbarung bezüglich Energieversorgungs- und Energieanwendungskonzept ergänzt (vgl. Ziffer 4.1.5). 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. Damit werden die Vorgaben des Richplans Energie, Massnahmenblatt 13 umgesetzt.

Sektoren (Skizze)

Zur räumlichen Verortung der Sektoren a, b und c wird eine entsprechende Skizze ins Baureglement aufgenommen. Alternative wäre eine Darstellung der Sektoren im Zonenplan denkbar. In der Nutzungsplanung der Stadt Thun hat sich das Prinzip der Sektoren-Skizzen im Baureglement im Anschluss

an die jeweiligen ZPP-Bestimmungen etabliert und bewährt. Auch im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, an diesem Prinzip festzuhalten. Im Sinne einer einheitlichen Handhabung wird auch für die vorliegende neue ZPP eine entsprechende Skizze in das Baureglement aufgenommen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Allgemeines

Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung hat folgende Auswirkungen auf die geltenden Bestimmungen im Wirkungsbereich der Zonenplanänderung.

4.1.1 Nutzungsart

Die Nutzungsart bleibt gegenüber den Bestimmungen der UeO x Bohnstaudenzelg respektive des Teilzonenplans Bohnstaudenzelg im Grundsatz unverändert. Der Mindestwohnanteil wird von 80% auf 85% der GfO erhöht. Die Bestimmungen bezüglich Quartiersversorgungseinrichtungen werden mit der ZPP präzisiert.

4.1.2 Nutzungsmass

Mit der ZPP wird das Nutzungsmass gegenüber der bisher geltenden UeO x Bohnstaudenzelg respektive dem Teilzonenplan Bohnstaudenzelg massgeblich erhöht. Bisher galt als maximales Nutzungsmass 7'485 m² BGF (entspricht ca. 8'200 m² GfO). Das zulässige Nutzungsmass von maximal 14'500 m² GfO führt zu einer Erhöhung um 6'300 m² GfO also um rund 75%. Zusätzlich wird ein minimales Nutzungsmass von 12'500 m² eingeführt.

Im Rahmen von Gesamtüberbauungen sind gemäss geltendem Teilzonenplan zur UeO x Bohnstaudenzelg bis zu 6-geschossige Gebäude zulässig. Diese Höhenentwicklung wird lediglich im Falle eines Hochpunkts mit punktuell 7 Vollgeschossen überschritten. Attikageschosse über dem 6. Vollgeschoss waren bereits mit der UeO x Bohnstaudenzelg zulässig.

4.1.3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Festlegung der ES II führt zu keiner Veränderung gegenüber der heute geltenden Lärmempfindlichkeitsstufe.

4.1.4 Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

Die UeO x Bohnstaudenzelg macht kaum Vorgaben zur Bau- und Aussenraumgestaltung. Bezüglich Erschliessung werden lediglich grobe Aussagen zum mittlerweile realisierten, übergeordneten Strassennetz gemacht. Mit der Festlegung von Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen werden mit der ZPP deutlich präzisere Vorgaben zur Gestaltung und Erschliessung gemacht.

4.1.5 Energie

Gemäss UeO x Bohnstaudenzelg sind bei der Erstellung von Überbauungen für ein grösseres Gebiet und bei Gesamtüberbauungen, soweit zumutbar, gemeinsame Heizungsanlagen zu erstellen. Diese Bestimmung wird

für den Wirkungsbereich abgelöst. Neu ist in einem Energieversorgungs- und Energieanwendungskonzept ist im qualitätssichernden Verfahren, spätestens aber im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes von erneuerbaren Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden. Die Verpflichtung zur Erstellung eines entsprechenden Konzepts wird zwischen der Stadt Thun und der Grundeigentümerschaft mittels öffentlichrechtlicher Vereinbarung sichergestellt.

4.2 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Bund und Kanton	Die Planung entspricht den Vorgaben des Bundes und des Kantons. Insbesondere wird das Postulat der Siedlungsentwicklung nach Innen umgesetzt.
Region	Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept 2. Generation (RGSK TWO) werden keine für den Perimeter direkt relevanten Aussagen gemacht.

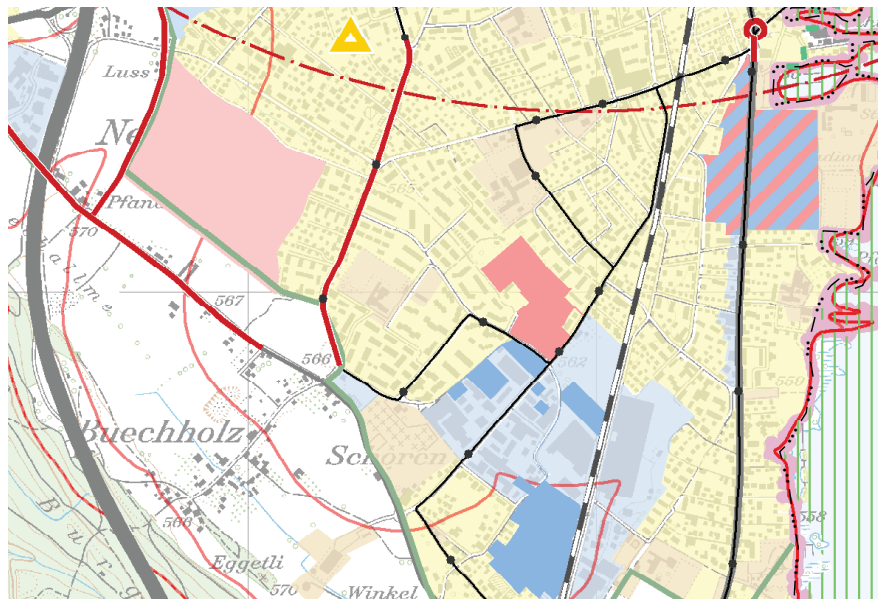


Abb. 12 Ausschnitt Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Agglomeration Thun

Gemeinde	Die Gemeinde ist auf die Siedlungsentwicklung nach innen angewiesen, um der hohen Nachfrage nach Wohnflächen nachkommen zu können. Mit der vorliegenden Planung schafft sie die Grundlage für eine geordnete und intensive Nutzung des Areals bei zugleich hoher Wohn- und Lebensqualität am Standort und im umliegenden Quartier. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Gemeinde.
----------	---

Das Areal der ZPP «Bubenbergrasse – Von May-Strasse» liegt in einem Gebiet, welches im Rahmen des STEK 2035 als Gebiet «Weiterentwickeln» evaluiert wurde (in Kraft seit 1. Januar 2019, vgl. Karte im Anhang 1). Der

Charakter der mit «Weiterentwickeln» bezeichneten Gebiete wird sich langsam verändern. Die angestrebte hohe Nutzungsdichte für das Areal bewirkt eine Siedlungsentwicklung nach innen und bildet damit einen Bestandteil der strategischen Überlegungen zur Erreichung des gemäss kantonalem Richtplan 2030 vorgesehen Wachstums um rund 5'000 Einwohnernde.

4.3 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Die angestrebte hohe Nutzungsdichte ist ein Teil des Konzepts der Stadt Thun zur Siedlungsentwicklung nach innen. Das Areal der ZPP «Bubenbergrasse – Von May-Strasse» liegt in einem Gebiet, welches im Rahmen des STEK 2035 als Gebiet «Weiterentwickeln» evaluiert wurde (vgl. oben). Das umfassende Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen, gemäss Massnahmenblatt A_07, wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision erarbeitet.

Mit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung wird die zulässige Art der Nutzung auf dem Areal nicht verändert. Es sind nach wie vor Wohnnutzungen zulässig. Es handelt sich damit um keine Umzonung, es wird keine Beanspruchung von Wohnbaulandbedarf gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans geltend gemacht.

Die Anforderungen an den haushälterischen Umgang mit dem Boden gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans 2030 werden mit der Festlegung einer minimalen oberirdischen Geschossfläche in der ZPP gewährleistet. Die ZPP legt für das Areal eine Bandbreite von 12'500 bis 14'500 m² GfO vor. Dies ergibt bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 8'916 m² eine Bandbreite für die GFZO von 1.40 bis 1.63. Die erforderliche minimale GFZO von 1.10 für Umzonung von Nichtkulturland in Thun wird damit eingehalten.

4.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Gutachterverfahren hatte zum Ziel, eine gute Einpassung in die Umgebung zu erreichen. Mit der Festlegung der wesentlichen Elemente des Richtkonzepts sowie der Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens wird eine hohe gestalterische Qualität und damit eine Aufwertung des Ortsbilds gewährleistet. Die vorgesehene Siedlungsentwicklung nach innen wird daher als verträglich für das Orts- und Landschaftsbild beurteilt.

4.5 Naturschutz

Gemäss Zonenplan II ist im Planungssperimeter eine schützenswerte Baumreihe bezeichnet. Dieser Eintrag ist behördenverbindlich und im Rahmen der nachgelagerten Planungsschritte angemessen zu berücksichtigen. Auf Grund der Anordnung der Gebäude gemäss Richtkonzept kann die Baumreihe voraussichtlich erhalten werden. Weitere Schutzobjekte sind auf dem Areal nicht vorhanden.

4.6 Verkehr und Luftreinhaltung

Mobilitätsmanagement

Das Gesamtverkehrskonzept der Stadt Thun zeigt auf, dass die Verkehrsmittelwahl mittelfristig in Richtung umweltfreundlicherer, nachhaltiger Mobilitätsformen zu verändern ist, um zusätzliches Siedlungswachstum bewältigen zu können. Entsprechend ist seitens der Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren ist ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen, welches Massnahmen aufzeigt, um die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen möglichst in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu verändern. Damit kann zum nachhaltigen Mobilitätsverhalten der künftigen Siedlung und damit zur Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens beigetragen werden. Die Verpflichtung zur Erstellung eines entsprechenden Betriebskonzepts Mobilität wird in einer öffentlichrechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt und der Grundeigentümerschaft vereinbart. Dies insbesondere auch, weil das Planungsgebiet im Kindergarten- und Schulumfeld liegt und damit als sensibles Gebiet betrachtet werden muss.

Für die wichtigsten Massnahmen und Konzeptinhalte ist aufzuzeigen, wie diese konkret umgesetzt und langfristig - nicht nur für den Zeitpunkt der Baueingabe - gesichert werden. Das Konzept wird von Spezialisten erarbeitet, durch die Bauherrschaft verabschiedet und als Beilage zum Baugesuch eingereicht.

Es umfasst u.a. folgende Punkte:

- Ziele gemäss ZPP «Erschliessungsgrundsätze»
- Verantwortlichkeiten für die Umsetzung
- Projektbeschreibung mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Auto-Parkplätze und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung; wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- Auf Basis Projektbeschreibung abgeleitete Massnahmen wie beispielsweise:
 - optimal angeordnete Infrastruktur für Veloparkierung (inkl. Veloanhänger und Cargo-Bikes, Lademöglichkeiten E-Bikes) für Bewohner
 - optimal angeordnete Infrastruktur für Veloparkierung für Kunden und Besucher
 - siedlungsinternes Parkraummanagement für Dienst- und Handwerkerfahrzeuge (Bewohner und externe)

- Informationen oder Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs,
 - Massnahmen für ein bedarfsgerechtes Bike- und Carsharing-Angebot
 - Monitoring/Controlling der Massnahmenumsetzung
- 24 Monate nach Inbetriebnahme der Bauten ist in einem kurzen Monitoringbericht aufzuzeigen, wie das Konzept umgesetzt wurde

Motorisierter Verkehr

Das Areal ist durch die Bubenbergstrasse und die Von May-Strasse erschlossen und durch die Schorenstrasse an das übergeordnete Strassen-netz angebunden.

Bestehende / bisher zulässige Parkplätze und Fahrten

Im heutigen Zustand bestehen für die 72 Wohnungen 93 Parkplätze, davon 19 oberirdisch und 74 unterirdisch. Ausgehend von ca. 3 Fahrten je Park-platz und Tag resultieren ungefähr 280 Fahrten DTV.

Die bestehende Bebauung schöpft das zulässige Nutzungsmass aus. Maxi-mal zulässig wären derzeit rund 144 Parkplätze (2 Parkplätze je Wohnung). Dies würde bei ca. 3 Fahrten je Parkplatz und Tag einen DTV von ungefähr 430 Fahrten bedeuten.

Künftige Parkplät-ze und Fahrten

Ausgehend von der zulässigen GfO von 12'500 m² bis 14'500 m² wird von rund 110 bis 135 künftigen Wohnungen ausgegangen. Die Grundeigentü-merin beabsichtigt pro Wohnung ca. 0.5 bis 0.8 Fahrzeugabstellplätze zu realisieren. Unter diesen Voraussetzungen würden für 135 Wohnungen rund 67 bis 110 Fahrzeugabstellplätze vorgesehen. Werden in Teilberei-chen andere Nutzungen als Wohnen (z.B. Kita, Gastronomie oder Verkauf) vorgesehen, ist mit ca. 20 zusätzlichen Fahrzeugabstellplätzen zu rech-nen.

<i>Nutzungsart</i>	<i>Anzahl Abstellplätze</i>	<i>Fahrten (DTV) je Abstellplatz</i>	<i>Fahrten (DTV)</i>
Wohnen	ca. 67 bis 110	ca. 3 Fahrten	ca. 200 bis 330
Übrige Nutzung	ca. 20	ca. 6 Fahrten	ca. 120
Summe	ca. 87 bis 130		320 bis 450

Mehrverkehr

Gegenüber der heute zulässigen Anzahl Parkplätze von 144 und einem entsprechenden DTV von ungefähr 430 Fahrten ergibt sich aufgrund des Vorhabens eine ungefähr unveränderte Anzahl Fahrten oder gar eine Re-duktion des Verkehrsaufkommens.

Der durch die Nutzung im Planungssperimeter generierte Verkehr liegt deutlich unter 2000 Fahrten, es handelt sich nicht um ein verkehrsintensi-ves Vorhaben.

Verkehrsverteilung

Die Fahrten verteilen sich abhängig vom Ziel in unterschiedliche Rich-tungen. Einerseits via Bubenbergstrasse auf die Schorenstrasse Richtung Stadtzentrum oder stadtauswärts. Andererseits via Von May-Strasse stadt-

auswärts und Richtung Autobahn. Diese Ausgangslage ergibt, dass sich der Verkehr in verschiedene Richtungen verteilen wird. Die zusätzliche Belastung von Quartierstrassen durch das Vorhaben wird gering sein und die Kapazitäten im übergeordneten Strassennetz ausreichend.

Anbindung an
den öffentlichen
Verkehr

Das Areal liegt in der ÖV-Gütekategorie B. Es ist über die Haltestellen «Thun, Bubenbergstrasse» (Buslinie 5) und «Thun, Schorenstrasse» (Buslinie 55) erschlossen. Die Buslinien binden das Areal an den Bahnhof Thun an, wo Anschlüsse an den Fernverkehr bestehen.

Fuss- und Velover-
kehr

Im Planungssperimeter soll ein internes Fuss- und Velowegnetz entstehen, welches kurze Wege ermöglicht. Es soll bestmöglich an das bestehende Netz im Quartier angebunden werden. Die Lage und Ausgestaltung des internen Fuss- und Velowegnetzes wird in den weiteren Planungsschritten evaluiert.

4.7 Lärmschutz und Luftreinhaltung

Das Areal befindet sich künftig unverändert in der Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Als Lärmquelle sind einzig die Bubenberg- respektive die Von May-Strasse. Die massgebenden Grenzwerte der ES II können im gesamten Planungssperimeter ohne aufwändige Lärmschutzmassnahmen an den Neubauten eingehalten werden.

Das Areal ist heute nicht übermässig mit Luftschadstoffen belastet. Gegenüber der geltenden Nutzungsplanung wird für das Areal ein ungefähr unverändertes Fahrtenaufkommen erwartet. Es handelt sich um ein Vorhaben der Grundentwicklung, nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben.

Aufgrund der Anzahl Fahrten in Kombination mit der Streuung der Fahrten in die verschiedenen Richtungen werden keine unzulässigen Auswirkungen bezüglich Lärm- und Luftbelastung eintreten.

4.8 Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielfläche

Die nach BauV erforderlichen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Gemäss Art. 45 ff BauV hat die Fläche der Kinderspielplätze wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen. Für Aufenthaltsbereiche sind zusätzlich 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m², vorzusehen. Die Fläche mindestens 2 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden. Die Baubewilligungsbehörde kann – sofern die zweckmässige Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gewährleistet bleibt – die erforderliche Mindestfläche im Baubewilligungs-

verfahren angemessen herabsetzen, wenn schwierige Grundstücksverhältnisse vorliegen oder die ermittelte Fläche aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre.

Gemäss Art. 46 BauV muss ab der 21. Familienwohnung eine grössere Spielfläche sichergestellt werden. Sie sollen möglichst eben sein und eine gut proportionierte, zusammenhängende Mindestfläche von 400 m² bei mehr als 20 Familienwohnungen, von 500 m² bei 30 und mehr Familienwohnungen und von 600 m² bei 40 und mehr Familienwohnungen aufweisen. Beim vorliegenden Vorhaben ist mit einer erforderlichen Fläche von 600 m² zu rechnen. Die Bauherrschaft kann von der Erstellung der Kinderspielplätze und grösseren Spielflächen teilweise oder vollständig befreit werden, wenn sichergestellt ist, dass in der Nähe des Baugrundstücks gut erreichbare Kinderspielplätze und grössere Spielflächen vorhanden sind oder innert zwei Jahren ab Bewilligung der Wohnsiedlung erstellt werden, diese genügend gross und gut ausgerüstet sind und deren Bestand, Benützung und Zugänglichkeit rechtlich sichergestellt ist.

4.9 Ver- und Entsorgung

4.9.1 Energie

Mit den ZPP-Vorschriften werden über die Bestimmungen der übergeordneten Energiegesetzgebung hinausgehende Festlegungen getroffen (vgl. Ziffer 3.3, Energie). Die Vorgaben entsprechen den im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision evaluierten Vorgaben, welche künftig für alle ZPP's gelten sollen.

Der regionale Richtplan Energie macht im Massnahmenblatt 21 «Wärmenutzung Grundwasser in bestehenden Erdgasgebieten» (Koordinationsstand Zwischenergebnis) zusätzliche Aussagen bezüglich Energie. Demnach soll im Sinne der Zielsetzungen des Richtplans Energie die Wärmenutzung aus Grundwasser (in Gewässernähe auch Seewasser/Aarewasser) prioritär geprüft werden. Mit der ZPP wird entsprechend Grundwasserwärme unter Vorbehalt der technischen Machbarkeit und der Erteilung einer Konzession festgelegt.

4.9.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Wasserversorgung	Die Wasserversorgung erfolgt im Rahmen der GWP-Planung der Gemeinde, die vorhandenen Infrastrukturen sind ausreichend.
Entwässerung	Die Grundstückentwässerung erfolgt gemäss übergeordneter Gesetzgebung. Soweit möglich soll unverschmutztes Dach- und Platzwasser künftig auf dem Areal versickert werden.

4.10 Grundwasser

Der Baugrund aus Aareschotter ist voraussichtlich unproblematisch. Das Areal liegt in der Gewässerschutzzone A_U, welche die vorgesehene Wohnnutzung zulässt. Quellen oder Fassungen bestehen keine im Perimeter.

4.11 Planungsbedingter Mehrwert

Im Rahmen der, am 3. März 2013 vom Schweizer Stimmvolk, angenommenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde unter anderem der Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) erteilt. Der Kanton Bern hat die entsprechende gesetzliche Grundlage im Art. 142-142f BauG erlassen. Bei Einzonungen ist der Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts Pflicht. Bei Um- und Aufzonungen liegt es im Ermessen der Stadt, eine Mehrwertabgabe zu erheben. Das kommunale Reglement über den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten (Mehrwertausgleichsreglement, MWAR) der Stadt Thun ist seit 1. September 2018 in Kraft. Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 35 Prozent des 100'000 Franken übersteigenden Mehrwerts (Freibetrag). Beträgt der Mehrwert nach Abzug des Freibetrages weniger als 20'000 Franken, so wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze). Grundlage dazu bildet eine Verkehrswertschätzung nach einer anerkannten Methode.

4.12 Weitere Themen

Für die ZPP sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Gebäude oder Anlagen vorkommen:

- Kulturland und Fruchtfolgeflächen
- Gewässer und Ufervegetation, Wald, Hecken und Feldgehölze
- Geschützte Arten, Wildtiere
- Denkmal- und archäologische Schutzobjekte
- Naturgefahren
- Altlasten
- Störfallvorsorge
- Nichtionisierende Strahlung (NIS)

5. Verfahren

5.1 Zuständigkeiten

Die Umzonung zur Zone mit Planungspflicht ZPP AN «Bubenbergrasse – Von May-Strasse» erfolgt durch eine Zonenplan- und Baureglementsänderung. Zuständig für den Beschluss ist der Stadtrat der Stadt Thun.

5.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet vom 1. November 2019 bis zum 20. Januar 2020, parallel zur öffentlichen Mitwirkung der Ortsplanungsrevision statt. Während der Mitwirkungsaufgabe haben Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Die Mitwirkungseingaben werden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet und fliessen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit geprüft.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 14. Dezember 2020) wurden insbesondere folgende Anpassungen der Unterlagen vorgenommen:

- Entlassung des ZPP-Perimeters aus der UeO x «Bohnstaudenzelg» und des Teilzonenplans «Bohnstaudenzelg» mittels entsprechender UeO- und Teilzonenplanänderung. Eine Ergänzung des Baureglements diesbezüglich ist damit nicht mehr erforderlich.
- Ergänzung/Anpassung ZPP-Vorschriften:
 - Definition Messweise Fassadenhöhe tr und gi mittels Fussnote
 - Präzisierung bezüglich Erdüberdeckung
 - Ergänzung Energievorschriften mit Pflicht zur Grundwassernutzung
 - Ersatz der ZPP-Vorschriften mit Pflicht zur Erstellung eines Betriebskonzepts Mobilität sowie eines Energieversorgungs- und Energieanwendungskonzept durch eine öffentlichrechtliche Vereinbarung
- Ergänzung der Erläuterungen bezüglich folgender Themen:
 - Mehrwertabgabe
 - Darstellung der Änderungen in den Plänen
 - «städtebaulich begründet» max. 3.0 m höhere Fassadenhöhe
 - Begründung der Sektoren-Skizze im Baureglement

5.4 Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und der darauf basierenden Bereinigung fand vom 1. Oktober bis 11. November 2021 die öffentliche Auflage der grundeigentümerverbindlichen Planungsunterlagen zur Zone mit Planungspflicht ZPP AN «Bubenbergrasse – Von May-Strasse» (Zonenplan- und Baureglementsänderung, Änderung Überbauungsordnung x Bohnstaudenzelg (Plan) und Änderung Teilzonenplan Bohnstaudenzelg (Plan und Vorschriften)) statt. Während der Auflagefrist konnte schriftlich Einsprache erhoben werden. Es wurde je eine Einsprache des Mieterinnen- und Mieterverbands Regionalgruppe Thun-Oberland (MV) und der Sozialdemokratischen Partei Thuns (SP) eingereicht. Am 17. Dezember 2021 führte die Stadt Verhandlungen mit den Einsprechenden. Die Einsprachepunkte werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben:

Minimaler Anteil gemeinnütziges Wohnangebot von 30 Prozent

Sowohl der MV als auch die SP fordern, dass der Gemeinderat seine Planungshoheit und die ausgezeichnete Ausgangslage im Interesse einer Durchmischung des Wohnungsangebotes mit gemeinnützigem Wohnraum und somit auch der Bevölkerungsstruktur in diesem Stadtteil nutzen müsste, indem er in den ZPP-Bestimmungen einen minimalen Anteil von 30 Prozent für den gemeinnützigen Wohnungsbau festlegt.

Stellungnahme der Stadt:

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. Das Areal der Previs gehört nicht zu den Arealen, in welchen das Ziel 4 «Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften» 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, Nünenen 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.

Im Rahmen eines Informationsanlasses zur Mitwirkung kommunizierte die Previs 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 gute Lösung 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 man nicht in allen Punkten das Maximum verlangen. Die Stadt sieht daher keinen Anlass, die ZPP-Bestimmungen in Bezug auf den gemeinnützigen Wohnungsbau anzupassen.

Sicherstellung von belebenden Erdgeschossnutzungen im Quartier

Sowohl der MV als auch die SP fordern, dass mit der Festlegung eines Maximalmasses von 90 % der GfO für die Wohnnutzung gewährleistet werden soll, dass ein gewisser Anteil an Erdgeschossflächen für Nutzungen zur Quartierbelebung (wie z.B. Bistro, Laden, etc.) reserviert bleibt.

Stellungnahme der Stadt:

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. Freistadt) werden Nutzungen wie Verkauf, Gastgewerbe, Gemeinschaftseinrichtungen sowie publikumsorientierte Nutzungen im Sinne der Quartiersversorgung ermöglicht, aber nicht vorgeschrieben. Das Ziel, im Erdgeschoss auch publikumsattraktive Nutzungen anzusiedeln, teilt die Stadt. Diese Vorgabe wird auch ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen.

Maximal 0.8 PW-Abstellplätze pro Wohnung

Die SP fordert eine Beschränkung der Parkplatzzahl auf maximal 0.8 PW-Abstellplätze pro Wohnung. Dies mit der Begründung, dass eine qualitätsvolle städtebauliche Verdichtung in einem städtischen Wohnquartier nur mit einer entsprechenden Verkehrsverträglichkeit einher gehen kann.

Stellungnahme der Stadt:

Artikel 60 sowie Anhang X des im Rahmen der Ortsplanungsrevision erarbeiteten Entwurfs des Baureglement sieht in sensiblen Gebieten ein Betriebskonzept Mobilität vor. Ein solches wird vorliegend ebenfalls gefordert und zwar mit einer entsprechenden Vereinbarung. Im Mobilitätskonzept geht es nicht nur um Parkplätze, es müssen noch weitere Massnahmen getroffen werden. Der in der ZPP vorgesehene Wert von max. 1.0 Parkplatz pro Wohnung liegt bereits wesentlich unter dem oberen Wert gemäss Bauverordnung.

Aufgrund der guten Erschliessung sowie der Tatsache, dass die Previs 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 (dies hat die Stadt im Vorfeld der Verhandlungen mit der Previs abgesprochen). Dieser Wert wurde bisher noch mit keinem anderen Bauträger in einem Gebiet erreicht, das so weit vom Stadtzentrum entfernt liegt.

In den vorgenannten Einsprachepunkten wurde keine Einigung erzielt. Alle Einsprachepunkte werden aufrecht erhalten. Der Gemeinderat beantragt dem Amt für Gemeinden und Raumordnung, die beiden Einsprachen aufgrund der oben genannten Begründungen abzuweisen. Die Akten zur Zo-

nenplan- und Baureglementsänderung erfahren auf Grund der öffentlichen Auflage einzig die Reduktion von maximal 1.0 auf 0.85 Autoabstellplätze pro Wohnung.

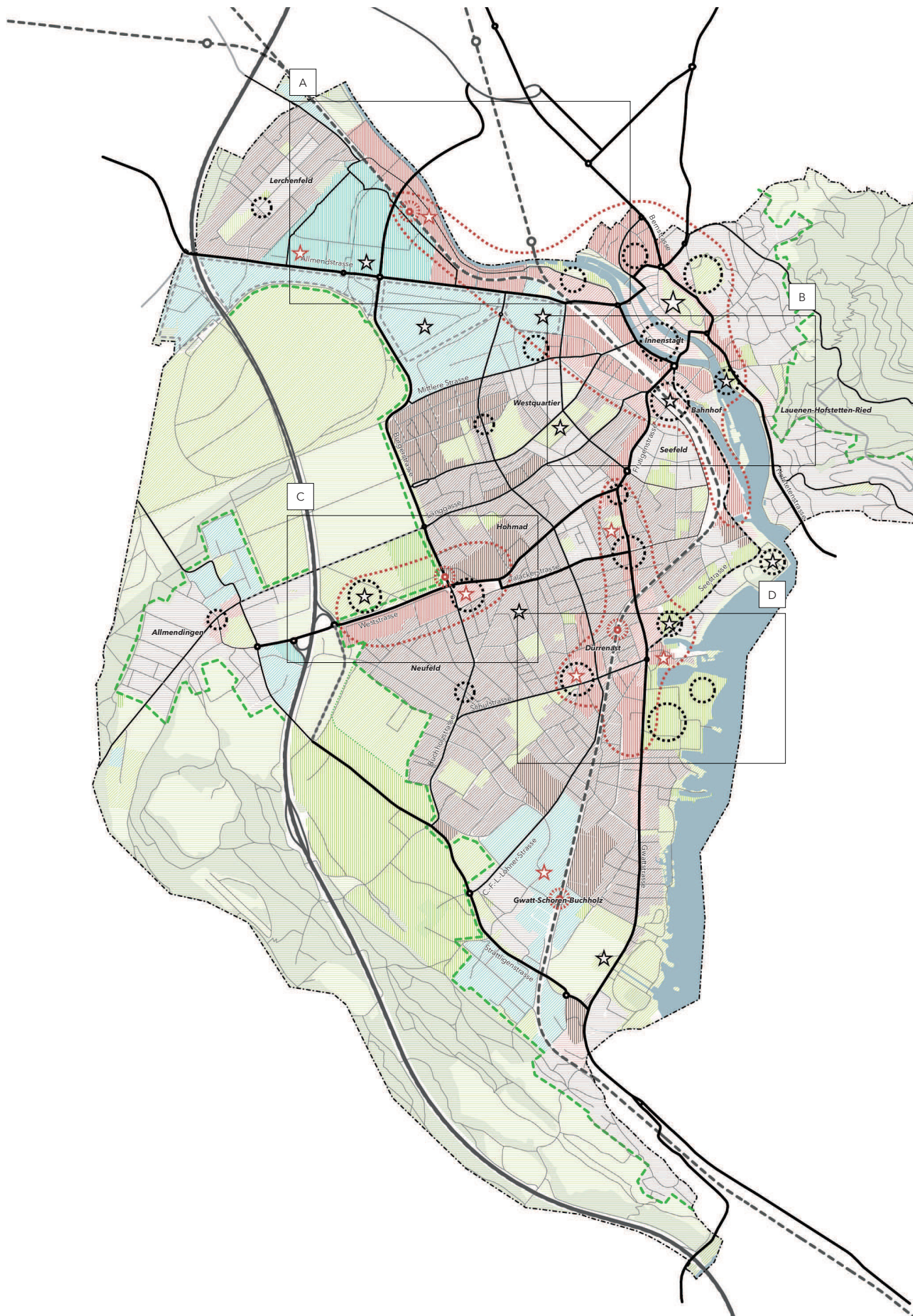
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

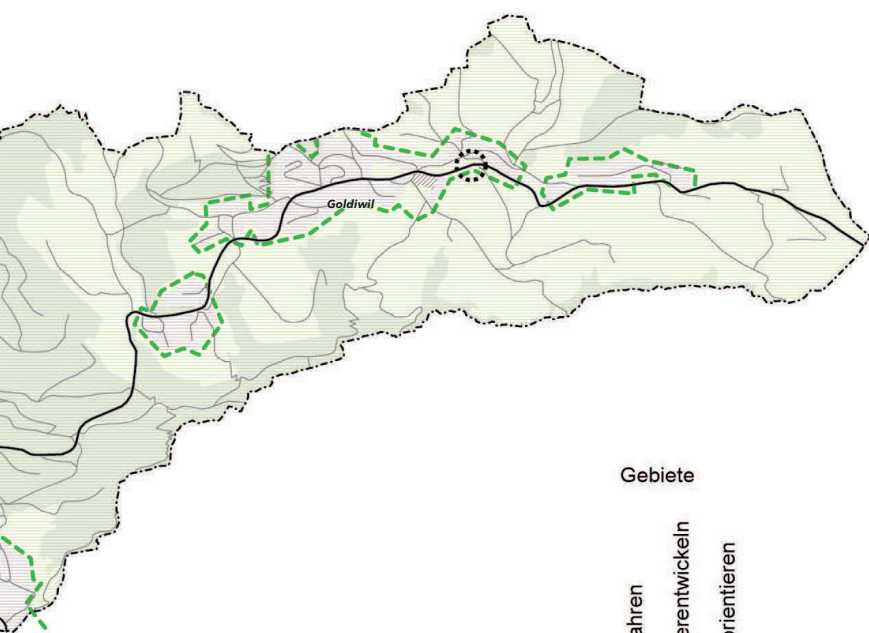
Die Beschlussfassung zur vorliegenden Zone mit Planungspflicht ZPP AN «Bubenbergrasse – Von May-Strasse» (Zonenplan- und Baureglementsänderung, Änderung Überbauungsordnung x Bohnstaudenzelg (Plan) und Änderung Teilzonenplan Bohnstaudenzelg (Plan und Vorschriften)) erfolgt durch den Stadtrat der Stadt Thun. Über die beiden unerledigten Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Genehmigungsverfahren.

Anhang

Anhang

Anhang 1 Karte STEK Thun 2035





Gebiete

Bewahren	Weiterentwickeln	Neuorientieren	
			Mischgebiete
			Wohnquartiere
			Arbeitsgebiete Industrie/Gewerbe und
			Grün- und Landschaftsräume, öffentli

Strassenkategorien

	Durchleiten
	Durchleiten Netzlücke
	Verbinden
	Verbinden (mit Ziel Feinerschliessung)
	Feinerschliessen

Grenzen

	Gemeindegrenze
	Siedlungsrand
	Gebaute Grenzen (Infrastrukturen)
	Geschlossene Areale, Militärgebiet

	Zentren
	Nutzungsschwerpunkte
	Prägende Orte/Bauten
	bestehend
	neu

	Gewässer
	Wald
	Bahnhöfe
	Neue öV-Anbindung

