

## GENEHMIGUNGSDOKUMENT

### Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse»

nach Art. 58–61 BauG

---

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Überbauungsplan «Burgerallee»
- Änderung Zonenplan
- Änderung Alignement Pestalozzistrasse, Mattenstrasse bis Hortinweg, vom 13.08.1957

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt 1:500 vom 15.08.2019

Objekt-Nr.:	2.166	Format:	A4	Revidiert:	-
Plan-Nr.:	-	Gez.:	fi / Di	Name Büro:	Lohner + Partner GmbH
Mst.:	-	Datum:	31.05.2022		

	<b>Art. 1</b>
<b>Planungszweck</b>	Die Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» ermöglicht den Ersatzneubau des Gebäudes Pestalozzistrasse Nr. 95 sowie die ganzheitlich konzipierte und gestaltete Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung und der dazugehörigen Freiräume auf dem Areal «Nünenen Pestalozzistrasse».
	<b>Art. 2</b>
<b>Wirkungsbereich</b>	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.
	<b>Art. 3</b>
<b>Stellung zur Grundordnung</b>	Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Stadt Thun (sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen) sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.
	<b>Art. 4</b>
<b>Richtprojekt</b>	Das auf der Grundlage des Studienauftrags «Pestalozzistrasse 95, Thun» erarbeitete Richtprojekt für das Areal «Nünenen Pestalozzistrasse» vom 15.08.2019 ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Freiräume als Grundlage für die weitere Projektierung beizuziehen.
	<b>Art. 5</b>
<b>Inhalt des Überbauungsplans</b>	<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden geregelt: <ul style="list-style-type: none"><li>– Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li><li>– Lage und Abmessung der Baubereiche A, B, C, D, E, F und G</li><li>– Lage der Baulinien mit Anbaupflicht</li><li>– Lage und Abmessung der Baubereiche X</li><li>– Lage und Abmessung der Baubereiche Infrastrukturbauten</li><li>– Lage und Abmessung des Baubereichs für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten</li><li>– Lage und Abmessung der Baubereiche für Unterflurcontainer</li></ul>

- Lage und Abmessung des Freiraums der Überbauung
- Maximale Grösse des Begegnungs- und Aufenthaltsbereichs
- Lage und Abmessung der Sektoren «Spielfläche»
- Lage und Abmessung der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Maximale Grösse des Bereichs «Aneignungsflächen und Gehölzstreifen»
- geschützte Einzelbäume (gemäss Baureglement)
- Maximale Grösse der Bereiche «Siedlungerschliessung»
- Lage der Ein-/Ausfahrten Pestalozzistrasse

- <sup>2</sup> Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:
- amtliche Vermessung

#### **Art. 6**

##### **Art der Nutzung**

- <sup>1</sup> Es gilt die Nutzungsart Wohnen im Sinne der Bauzone Wohnen; im 1. Vollgeschoss der Baubereiche E und F zusätzlich auch publikumsorientierte, dem Quartier dienende Nutzungen (Verkauf, Gastronomie und dgl.).
- <sup>2</sup> Verpflichtung der Wohnnutzung zu 100 % dem preisgünstigen Wohnungsbau und der Gemeinwohlorientierung (gemäss Bestimmungen nach Schweizerischem Stempelsteuergesetz sowie der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes).

#### **Art. 7**

##### **Mass der Nutzung**

- <sup>1</sup> Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen und Höhen.
- <sup>2</sup> Untergeschosse: Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- <sup>3</sup> Kleinbauten: Grenzabstand (A) min. 2.0 m; anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 20 m<sup>2</sup>; traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe (Fh tr / Fh gi) max. 3.0 m.
- <sup>4</sup> Unterniveaubauten ragen inklusive der geforderten Erdüberdeckung von mindestens 0.6 m an keiner Stelle um mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain, wobei Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge auf

einer Gebäudeseite mit maximal 6.0 m Breite, maximal jedoch ein Drittel der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht angerechnet werden. Ebenso werden im Normbereich liegende Kellertreppen, Lichtschächte oder unter dem massgebenden Terrain liegende Hauszüge, die das Erscheinungsbild der Fassade nicht wesentlich verändern, nicht angerechnet. Die Unterniveaubauten dürfen die Funktion der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV nicht beeinträchtigen. Unterniveaubauten dürfen die projizierte Fassadenlinie der darüberliegenden Hochbauten um maximal 5.0 m überschreiten.

- <sup>5</sup> Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung inklusive der erforderlichen Erdüberdeckung vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Begrünte unterirdische Bauteile müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 0.6 m aufweisen. Unterirdische Bauten dürfen die Funktion der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV nicht beeinträchtigen.

## Art. 8

### Baubereich

- <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- <sup>2</sup> Im Bereich der Baulinie mit Anbaupflicht darf die Fassadenflucht einen Abstand von höchstens 0.50 m von der Baubereichsgrenze aufweisen.
- <sup>3</sup> Laubengänge, Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer, Aussentrepfen, Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz und dgl. dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche A, B, C, D, E, F und G auf dem ganzen Fassadenabschnitt bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs X überragen.
- <sup>4</sup> In den Baubereichen für Infrastrukturbauten können gedeckte Veloabstellplätze sowie Bauten für den Unterhalt des Freiraums und für die Ver- und Entsorgung errichtet werden.
- <sup>5</sup> Kleinbauten (Pergolen, Kleinbauten für Kleintiere und Gartenunterhalt und dgl.) sind im Bereich für Aneignungsflächen und Gehölzstreifen gestattet, zudem können Kleinbauten für die Ver- und Entsorgung im Bereich Siedlungerschliessung erstellt werden; Treppenaufgänge aus dem Untergeschoss, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sowie technisch bedingte Anlagen wie Lichtschächte, Entlüftungsbauten und dgl. sind im ganzen Freiraum der Überbauung gestattet.

- <sup>6</sup> Unterflurcontainer können in den Baubereichen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie für Unterflurcontainer erstellt werden.

### Art. 9

#### Höhe

- <sup>1</sup> Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten nicht überschreiten:
- a) im Baubereich A ..... 576.00 m ü.M.
  - b) im Baubereich B ..... 578.75 m ü.M.
  - c) im Baubereich C ..... 587.00 m ü.M.
  - d) im Baubereich D ..... 586.50 m ü.M.
  - e) im Baubereich E ..... 590.00 m ü.M.
  - f) im Baubereich F ..... 576.75 m ü.M.
  - g) im Baubereich G ..... 575.25 m ü.M.
  - h) in den Baubereichen Infrastrukturbauten ..... 569.00 m ü.M.
- <sup>2</sup> Unterer Referenzpunkt des massgebenden Terrains: 565.00 m ü.M.
- <sup>3</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.), Sonnenschutz sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen die Koten gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum überragen, die nachfolgenden Koten jedoch nicht überschreiten:
- a) im Baubereich A ..... 576.75 m ü.M.
  - b) im Baubereich B ..... 579.50 m ü.M.
  - c) im Baubereich C ..... 589.00 m ü.M.
  - d) im Baubereich D ..... 588.50 m ü.M.
  - e) im Baubereich E ..... 592.00 m ü.M.
  - f) im Baubereich F ..... 577.50 m ü.M.
  - g) im Baubereich G ..... 576.50 m ü.M.

### Art. 10

#### Gestaltung allgemein

- <sup>1</sup> Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Für die Bauten gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Abstimmung der Gestaltung aller Gebäude bezüglich Volumen, Typologie und Materialisierung aufeinander
  - Orientierung der Gebäudezugänge sowie der Flächen für öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen in den ersten Vollgeschossen auf den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich

- In den Baubereichen E und F →
  - Unterschiedliche Ausgestaltung der Fassadenseiten, die auf ihre Umgebung reagieren
  - Ergänzende Elemente wie Balkone, Laubengänge und Lauben sind vor das Hauptgebäude gestellt; Balkone sind als übereinanderliegende Balkontürme angeordnet
  - Adresse und Haupteingang liegen auf der Westseite beim Zugang zur Siedlung
- <sup>3</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung oder einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums Studienauftrag «Pestalozzistrasse 95, Thun» zu unterbreiten.

#### **Art. 11**

##### **Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.
- <sup>2</sup> Die Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten gemäss Art. 9 Abs. 2 sowie gestalteten Terrassenbereichen ökologisch wertvoll zu begrünen (dies gilt auch für Bereiche, wo Solaranlagen installiert sind; die Baubewilligungsbehörde kann anstelle der Begrünung gleichwertigen ökologischen Ersatzmassnahmen zustimmen). Die Begrünungspflicht gilt, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
- <sup>3</sup> Die Flachdächer in den Baubereichen A, B, F und G sind als fünfte Fassade besonders sorgfältig zu gestalten und technisch bedingte Dachaufbauten sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen kompakt und aufeinander abgestimmt auf der Dachfläche anzuordnen.

#### **Art. 12**

##### **Freiräume**

- <sup>1</sup> Die Freiräume der Überbauung sind nach einem gemeinsamen Konzept zu gestalten.
- <sup>2</sup> Für die Freiräume der Überbauung und den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich gelten:
  - Gestaltung von zusammenhängenden Freiräumen
  - Ersetzen von gefälltten oder abgehenden Bäumen und Gehölzen
  - Freiraum der Überbauung für Wiesen, Gärten, Baumpflanzungen, (möblierte) Aufenthaltsbereiche, befestigte und/oder chaussierte

Wege, Bauten und Anlagen gemäss Art. 8 Abs. 4, Böschungen, Stützbauwerke und dgl.

- Bereich für «Aneignungsflächen und Gehölzstreifen» mit Aneignungsflächen und einem frei wachsenden Gehölzstreifen mit einer bestockten Fläche zwischen 2.00 m bis maximal 8.00 m Breite entlang der südlichen Parzellengrenze
  - Begegnungs- und Aufenthaltsbereich als für die Siedlung übergeordneter Begegnungs- und Aufenthaltsraum mit Vorplätzen und Hauszügen, (möblierte) Aufenthaltsbereiche, Grünflächen, Vorpflanzungen, befahrbare Not-/Servicezufahrten, Retentions- und Versickerungsflächen, Bauten und Anlagen gemäss Art. 8 Abs. 4, befestigte und chaussierte Flächen und dgl.
  - Vorpflanzungen mit einheitlichen gestalterischen Massnahmen umgeben die Gebäude mit Nischen für Aufenthalt und Veloabstellplätze sowie dienen als Abgrenzung der Überbauung zur Pestalozzistrasse
  - Sektoren «Spielfläche» für Wiesen, Rasen, befestigte und/oder chaussierte, möblierte Spielflächen, Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und Wege, Spielgeräte, Böschungen, Stützbauwerke
  - Bereich Siedlungerschliessung mit befestigten Verkehrsflächen, Abstellplätzen für Motorfahrzeuge
- <sup>3</sup> Es sind biodiversitätsfördernde Strukturen zu schaffen, und standortgerechte, mehrheitlich einheimische Gehölz-Arten einzusetzen.
- <sup>4</sup> Zusammen mit dem ersten Baugesuch für einen Ersatzneubau in den Baubereichen E und/oder F ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

### **Art. 13**

#### **Arealerschliessung**

- <sup>1</sup> Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab der Pestalozzistrasse.
- <sup>2</sup> Die Not- und Servicezufahrt (für Rettungs- und Servicefahrzeuge, Güterumschlag und dgl.) zu den Baubereichen erfolgt über den Bereich Siedlungerschliessung und den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich (Notzufahrt zudem auch über den Sektor «Spielfläche» zwischen den Baubereichen A und D).

### **Art. 14**

#### **Parkierung**

- <sup>1</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind – mit Ausnahme von maximal 5 oberirdischen Besucher-Abstellplätzen im Bereich

Siedlungerschliessung sowie den Abstellplätzen auf der Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 3506 – in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

- <sup>2</sup> Pro Wohnung darf maximal ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge erstellt werden.
- <sup>3</sup> Die Abstellplätze für Velos sind in den Baubereichen, der gemeinschaftlichen Einstellhalle sowie dem Begegnungs- und Aufenthaltsbereich und dem Bereich Siedlungerschliessung anzuordnen.

#### **Art. 15**

#### **Lärmschutz**

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II und infolge Aufstufung die ES III entlang der Burgerstrasse (gemäss Zonenplan der Stadt Thun).

#### **Art. 16**

#### **Energie**

- <sup>1</sup> Neubauten müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 15 Prozent unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft, des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS (die zum Zeitpunkt der Projektierung massgebende Version) oder eines gleichwertigen Standards im Baugesuch nachgewiesen wird. Dabei gilt:
  - a Bezüglich 2000-Watt muss bis zur Baueingabe das Zertifikat «2000-Watt-Areal» vorliegen sowie eine Verpflichtung zur Rezertifizierung in der Realisierungsphase und im Betrieb vertraglich gesichert sein.
  - b Bezüglich SNBS muss bis zur Baueingabe mindestens die Bescheinigung der ersten Konformitätsprüfung einer unabhängigen und akkreditierten Prüfgesellschaft vorliegen. Eine Verpflichtung zur Zertifizierung nach der Realisierung vertraglich gesichert sein.
- <sup>2</sup> Sofern technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, sind Neubauten an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Vorbehalten bleibt Art. 16 des Kantonalen Energiegesetzes.
- <sup>3</sup> Bei Neubauten ist der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen

**Art. 17**

**Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

**Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung	vom 01.11.2019 bis 31.01.2020
Vorprüfung	vom 24.03.2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 17. und 24. Februar 2022
Öffentliche Auflage	vom 18. Februar bis 28. März 2022
Einspracheverhandlungen	am 2. und 9. Mai 2022
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 1. Juni 2022
Beschlossen durch den Stadtrat	am 7. Juli 2022

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Stadtpräsident

.....  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber

  
.....  
Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt:

Der Stadtschreiber

Thun, 17. August 2022

  
.....  
Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

am .....