

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse»

nach Art. 58–61 BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Überbauungsplan «Bürgerallee»
- 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		

Planungsbehörde

Stadt Thun

Grundeigentümerin und Bauherrschaft

Bau- & Wohngenossenschaft BWG Nünenen, Thun

Planer Überbauungsordnung

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH, Thun

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

Verfasser Richtprojekt «Nünenen Pestalozzistrasse»

W2H Architekten AG

- Andreas Herzog, Dipl. Architekt FH
- Thomas Feider, Architekt MSc ETH

Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern

- Hans Klötzli, Landschaftsarchitekt dipl. Ing. FH/BSLA/SWB

Inhalt

Vorwort	4
1 Ausgangslage	5
1.1 Bau- & Wohngenossenschaft BWG Nünenen	5
1.2 Areal «Nünenen Pestalozzistrasse»	5
1.3 Baurechtliche Situation	6
1.3 Planungsvorhaben	6
2 Richtprojekt	9
3 Erläuterungen zur Überbauungsordnung	11
3.1 Was ist eine Überbauungsordnung	11
3.2 Überbauungsplan und -vorschriften	11
3.3 Änderung Bebauungsplan «Bürgerallee», Zonenplan und Plan «Alignement Pestalozzistrasse, Mattenstrasse bis Hortinweg»	14
4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	16
4.1 Relevanzmatrix	16
4.2 Raumordnung und Raumplanung	17
4.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	17
4.4 Flora, Fauna.....	18
4.5 Verkehr.....	18
4.5 Energie.....	19
5 Planerlassverfahren	20
5.1 Mitwirkung	21
5.2 Vorprüfung	21
5.3 Auflage	21
5.4 Beschluss.....	22

Anhang

- Mitwirkungsbericht vom 24. August 2020
- Vorprüfungsbericht vom 24. März 2021 und Auswertungsprotokoll vom 26. November 2021

Beilagen

- Richtprojekt «Nünenen Pestalozzistrasse» vom 15.08.2019
- Dossier «Qualitätssicherung»
- Modell 1:500

Vorwort

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Änderung der baurechtlichen Grundordnung und des Erlasses der Überbauungsordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern von den beauftragten Planungsbüros in Zusammenarbeit mit den Projektverfassern des Richtprojekts «Nünenen Pestalozzistrasse» verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Art. 60 des kantonalen Baugesetzes (BauG) erhoben werden.

1.3 Baurechtliche Situation

Übergeordnete Rahmenbedingungen

Mit dem kantonalen Richtplan 2030 wird der inneren Siedlungsentwicklung und dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden ein hoher Stellenwert beigemessen. Die Stadt Thun wird im kantonalen Richtplan als «urbanes Kerngebiet der Agglomeration» und als kantonales Zentrum 2. Stufe eingeteilt und zukünftige Entwicklungsgebiete haben eine hohe bauliche Dichte nachzuweisen.

Baurechtliche Grundordnung

Die Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 3071 ist dem Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» zugewiesen.

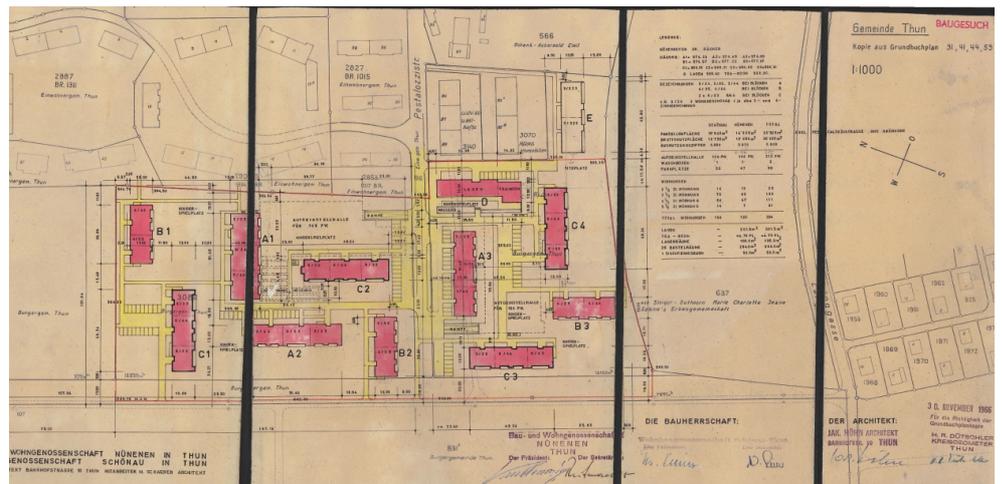


Abb. 2: Bebauungsplan «Bürgerallee» (ohne Masstab)

1.4 Planungsvorhaben

Wohnstrategie der Stadt Thun

In der Wohnstrategie 2030 der Stadt ist festgehalten, dass die Stadt diverse Aspekte des genossenschaftlichen Wohnens fördert und fordert.

- «Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften»: Die Stadt Thun fordert umfassende Erneuerungsstrategien der Wohnbaugenossenschaften ein, sodass sich, in Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden, ein zeitgemässer und zukunftsfähiger gemeinnütziger Wohnungsbestand in Thun weiterentwickeln kann.
- «Soziale Durchmischung fördern»: Die Stadt Thun fördert Interventionen wie die gezielte bauliche Erneuerung oder den preisgünstigen Wohnungsbau, welche die soziale und demografische Durchmischung in den Quartieren verbessern. Sie schafft Rahmenbedingungen, so dass im

Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen auch ein Angebot an preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte gewährleistet bleibt.

Zielsetzung der Arealentwicklung

Die BWG Nünenen hat bis auf das Gebäude Nr. 95 die Wohnbauten in den letzten Jahren umfassend saniert. An Stelle des Gebäudes Pestalozzistrasse Nr. 95 will die BWG Nünenen jedoch eine zeitgemässe und preisgünstige Erweiterung des Wohnungsangebots der Genossenschaft realisieren. Das Gemeinschaftszentrum und die öffentlich zugänglichen Aussenräume sollen dabei als Bindeglied zwischen den neuen Wohnungen sowie der bestehenden Siedlung und dem umgebenden Quartier fungieren.

Die Baurechtsgeberin Burgergemeinde Thun, die Baurechtsnehmerin BWG Nünenen und die Planungsbehörden der Stadt Thun haben in einem Planungsvertrag geregelt, dass zur Auslotung des künftigen Nutzungsmasses sowie der städtebaulichen Qualität für die künftige Bebauung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist.

Qualitätssicherndes Verfahren

Für die Entwicklung und Verdichtung des Areals «Nünenen Pestalozzistrasse» mit einem Ersatzneubau für das Gebäude Pestalozzistrasse Nr. 95 wurde 2018 der Studienauftrag «Pestalozzistrasse 95, Thun» ausgelobt. Nach einer Präqualifikation unter 11 eingeladenen Büros wurden 3 Bearbeitungsteams selektioniert. Die Projektstudie «für d'Lise» des Teams W2H Architekten AG und Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG aus Bern wurde vom Beurteilungsgremium als erstrangiertes Projekt ausgezeichnet und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der rücksichtsvolle Umgang mit bestehenden Bausubstanzen, die pragmatisch konzipierte Einpassung in den vorgegebenen Spielraum sowie die flexible Aussenraumgestaltung vermochte das Beurteilungsgremium zu überzeugen.

Die Auftraggeberin beabsichtigt das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt «für d'Lise» nun zu realisieren und hat dem Team W2H Architekten AG und Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG einen entsprechenden Auftrag erteilt.

Richtprojekt

Auf der Grundlage der überarbeiteten Projektstudie und der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums wurde das Team W2H Architekten AG und Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG beauftragt, in einem ersten Schritt ein Richtprojekt auszuarbeiten (vgl. dazu Kapitel 2 und das Richtprojekt in der Beilage). Auf der Grundlage des Richtprojekts hat das Planungsbüro

Lohner + Partner GmbH einen Entwurf für eine neue Überbauungsordnung als Ersatz des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» auf der Parzelle Thun-GbbI. Nr. 3071 erarbeitet.

Die Gebäude Pestalozzistrasse Nrn. 91/93, 97/99/101, 105/108, 107/109/111 und 113/115/117 wurden in den letzten Jahren umfassend saniert. Sie weisen daher kurz- und mittelfristig mit Ausnahme der allfälligen Nutzung und Umgestaltung der Dachflächen keinen Bedarf für bauliche Massnahmen auf und sind daher nicht Bestandteil des Richtprojekts. Die bestehenden Gebäude sowie die bestehende Einstellhalle sind jedoch in das neue Freiraumkonzept integriert worden.

3 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

3.1 Was ist eine Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung hat das Ziel, besondere Entwicklungsabsichten in einem bestimmten Perimeter der Gemeinde zu definieren und zu sichern. Die Gemeinde definiert parzellenscharf, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten und/oder zu schützen sind. Gegenüber den Regelzonen können sehr differenzierte Bestimmungen für den Perimeter einer Überbauungsordnung festgeschrieben werden.

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit dazugehörigen Überbauungsvorschriften. In den Überbauungsvorschriften sind der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie gegebenenfalls zur Etappierung und zu Umweltschutzthemen festgelegt. Im Überbauungsplan werden der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie differenzierte Festlegungen in der Situation (z.B. die Ausscheidung von Baubereichen) dargestellt. Der Umfang einer Überbauungsordnung hängt von den zu regelnden Verhältnissen ab und kann stark variieren.

3.2 Überbauungsplan und -vorschriften

Soweit der Überbauungsplan und die -vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Stadt Thun (sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen) sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Die in der Überbauungsordnung angewendeten Begriffe und Messweisen richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Perimeter

Der Perimeter umfasst die gesamte Überbauung der BWG Nünenen auf der Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 3071. Damit soll langfristig eine Gesamtplanung von baulichen Veränderungen und der Freiraumgestaltung auf dem Areal sichergestellt werden.

Art der Nutzung

Es gilt die Nutzungsart Wohnen im Sinne der Bauzone Wohnen nach dem Baureglement. Dem Wohnen gleichgestellt sind Kindergärten und

Kindertagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheime, Hotelbetriebe und stilles Gewerbe (gem. Art. 90 BauV). Im 1. Vollgeschoss der Baubereiche E und F sind zusätzlich auch publikumsorientierte, dem Quartier dienende Nutzungen (Verkauf, Gastronomie und dgl.) gestattet.

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II, und in der Folge einer früheren Aufstufung die ES III entlang der Burgerstrasse. Die Abgrenzung zwischen ES II und ES III ist im Zonenplan der Stadt Thun dargestellt.

In den Baubereichen für Infrastrukturbauten können gedeckte Veloabstellplätze sowie Bauten für den Unterhalt des Freiraums und für die Entsorgung errichtet werden.

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird durch die im Überbauungsplan definierten Baubereiche und Höhen definiert.

Baubereiche

Mit den Baubereichen wird die Lage und grösstmögliche Abmessung der Bauten definiert; die Baubereiche wirken wie Baulinien und Abstandsvorschriften.

Für den Ersatzneubau des Gebäudes Pestalozzistrasse 95 (Baubereiche E und F) richtet sich der festgelegte Baubereich mit einem begrenzten Gestaltungsspielraum nach dem Richtprojekt «Nünenen Pestalozzistrasse». Gegenüber der Pestalozzistrasse wird zudem eine Pflichtbaulinie stipuliert, um den Strassenraum ortsbaulich zu fassen. Für die präzise Setzung der Baukörper in der nachfolgenden Projektierung besteht ein Gestaltungsspielraum mit einer maximal zulässigen Abweichung von 0.5 m.

Die Baubereiche der Gebäude Pestalozzistrasse Nrn. 91/93, 97/99/101, 105/108, 107/109/111 und 113/115/117, bei welchen kurz- und mittelfristig mit Ausnahme der allfälligen Nutzung und Umgestaltung der Dachflächen, kein Bedarf für bauliche Massnahmen besteht, richten sich nach den bestehenden Gebäudelängen und –breiten.

Höhen

In der Überbauungsordnung wird mit absoluter Meereshöhe die jeweils maximale Höhenlage des höchsten Punkts der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) in einem Baubereich festgelegt. Für Projektanpassungen besteht mit den in der Überbauungsordnung festgelegten Höhen gegenüber dem

vorliegenden Richtprojekt noch ein begrenzter Spielraum für die nachfolgende Projektierungs- und Ausführungsplanung. In den Baubereichen A, B, F und G sind die Koten so festgelegt, dass für eine Nutzung der Dachflächen (d.h. mit begehbaren Dachflächen) eine normgerechte Brüstung resp. ein Geländer erstellt werden kann. Die maximale Höhe von technisch bedingten Dachaufbauten sind ebenfalls pro Baubereich mit einer Kote festgelegt. Weiter ist der unterer Referenzpunkt des massgebenden Terrains festgelegt. Er bezieht sich nur auf die Höhen nach Kapitel 1.5 BMBV und ist nicht massgebend für die Geschossigkeit, Unterniveaubauten und dgl.

Gestaltung

Für das zukünftige Erscheinungsbild des Ersatzneubaus Pestalozzistrasse Nr. 95 (Baubereiche E und F) sowie die Freiraumgestaltung der gesamten Überbauung ist nicht primär die Detailgestaltung massgebend, sondern die Umsetzung einer ortsbaulichen und freiräumlichen Grundidee. Auf der Grundlage des Richtprojekts «Nünenen Pestalozzistrasse» werden für die weitere Projektierung die Gestaltungsprinzipien der Überbauung sowie der Freiräume in den Überbauungsvorschriften festgehalten.

Die Flachdächer sind in der Regel 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 Optimierungspotenzial 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 für die Bestandesbauten sowie auf technischen Aufbauten, Schuppen oder kleinen Velo-Abstellanlagen).

Für die Qualitätssicherung in der weiteren Projektierung und Realisierung müssen Bauvoranfragen und Baugesuche zur gestalterischen Beurteilung und Beratung dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (gemäss Baureglement) oder einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums Studienauftrag «Pestalozzistrasse 95, Thun» unterbreitet werden.

Die sogenannten Aneignungsflächen sind Bereiche, welche durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung nach klar vorgegebenen Regeln bespielt werden können (zum Beispiel Gemüsebeete, Kleintiergehege, Beerengarten u.dgl.). Werden die Flächen nicht beansprucht, so sind sie als Blumenrasen zu unterhalten. Vorpflanzungen sind Bereiche vor den Gebäuden, die mit einheitlichen Pflanzenarten bepflanzt werden

(Blütenstauden und Blütensträucher, fremdländische Arten sind zulässig).

Spielfläche	Für eine Überbauung mit mehr als 20 Familienwohnungen ist nach Art. 46 BauV eine grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele zu erstellen. Die Überbauung auf dem Areal «Nünenen Pestalozzistrasse» hat entsprechend eine Spielfläche von 600 m ² auszuweisen und dazu ist im Überbauungsplan ein separater Bereich ausgeschieden.
Ökologischer Ausgleich	Im Überbauungsplan sind die Lage der geschützten Einzelbäume sowie an der südlichen Parzellengrenze Bereiche ausgeschieden, die mit einem Gehölzstreifen bestockt sind resp. in denen die Bestockung ergänzt werden soll. 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.
Erschliessung	Mit der Überbauungsordnung werden innerhalb des Areals «Nünenen Pestalozzistrasse» die Erschliessung durch den motorisierten Verkehr und die Organisation der Abstellplätze geregelt (u.a. auch die Begrenzung auf einen Abstellplatz für Motorfahrzeuge pro Wohnung) sowie die Anschlussbereiche an die Pestalozzistrasse definiert. Im Überbauungsplan sind auch die Bereiche definiert, wo die arealinternen Wegverbindungen für zu Fuss Gehende und Velo Fahrende erstellt werden können.

3.3 Änderung Bebauungsplan «Burgerallee», Zonenplan und Plan «Alignement Pestalozzistrasse, Mattenstrasse bis Hortinweg»

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» erfolgt auf der Parzelle Thun-GbbI. Nr. 3071 auch eine Änderung des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Burgerallee» (vom 02.06.1967) und des Zonenplans der Stadt Thun.

Bebauungsplan
«Bürgerallee»

Die Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 3071 wird aus dem Wirkungsbereich des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» entlassen. Für das überbaute Areal nördlich der Pestalozzistrasse bleibt der Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» rechtskräftig.

Zonenplan und Plan «Alignement Pestalozzistrasse»

Im Zonenplan werden die neuen, resp. geänderten Wirkungsbereiche der Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» und des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» eingetragen. Zudem wird die bestehende Baulinie auf der Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 3071 im Plan «Alignement Pestalozzistrasse, Mattenstrasse bis Hortinweg» vom 13.08.1957 aufgehoben.

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

4.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○ *
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	□
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	○ *
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz)	□
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○ *
Wald	○ *
Verkehr	□
Leitungen	○ *
Energie	□
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○ *
Luft	○ *
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○ *
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○ *
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○ *
Grundwasser und Entwässerung	○ *
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○ *
Lichtverschmutzung	○ *
Beschattung	○ *
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○ *
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○ *

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- * Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da die Parzelle Thun-GbbL Nr. 3071 bereits eingezont und überbaut ist
- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen/Aussagen)

4.2 Raumordnung und Raumplanung

Kommunale Planungen	Der Erlass der Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» ist eng mit der Ortsplanungsrevision abgestimmt und wird gleichzeitig mit dieser in die Mitwirkung gegeben. Die auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitete Überbauungsordnung steht im Einklang mit der Zielsetzung der Gemeinde, die innere Siedlungsentwicklung mit einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung und attraktiven Freiräumen zu fördern.
Haushälterische Nutzung des Bodens	<ul style="list-style-type: none"> – Baulandbedarf für Wohnen und Arbeiten: Das Areal «Nünenen Pestalozzistrasse» liegt bereits heute in einer Bauzone und der Erlass der Überbauungsordnung hat keine Auswirkungen auf den Baulandbedarf. – Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Baulandreserven): Mit dem Ersatzneubau Pestalozzistrasse 95 (Baubereiche E und F) kann das Areal verdichtet werden, ohne die hohen freiräumlichen Qualitäten der Überbauung zu beeinträchtigen. – Erschliessungspflicht: Das Areal «Nünenen Pestalozzistrasse» ist vollständig erschlossen.
Abstimmung Siedlung und Verkehr	Das Areal «Nünenen Pestalozzistrasse» ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse B zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern) und erfüllt die Um- und Aufzonungsvoraussetzung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01).

4.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Die Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» wurde auf der Grundlage des Resultats des Studienauftrags «Pestalozzistrasse 95, Thun» erarbeitet. Mit der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens wurde die adäquate Integration des Ersatzneubaus in das Ortsbild und die Quartierstrukturen sichergestellt.

Vgl. dazu die Unterlagen zum Studienauftrag «Pestalozzistrasse 95, Thun» in der Beilage.

4.4 Flora, Fauna

Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung finden sich keine kommunalen Schutzgebiete oder -objekte (vgl. Zonenplan 1 und 2 der Stadt Thun).

Die wertvollen Einzelbäume werden mit der Überbauungsordnung jedoch geschützt und im Überbauungsplan sind entlang der südlichen Parzellengrenze Bereiche für Gehölzstreifen ausgeschieden. Weiter ist in den Überbauungsvorschriften festgehalten, dass gefällt oder abgehende Bäume und Gehölze zu ersetzen sind.

4.5 Verkehr

Für die gesamte Überbauung wird ein Betriebskonzept Mobilität zu erstellen sein (vertragliche Regelung zwischen der Stadt Thun und der Baurechtsnehmerin BWG Nünenen) mit dem Ziel, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen dauerhaft in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu verändern.

Die Verkehrserschliessung mit dem motorisierten Verkehr wird nicht grundlegend geändert. Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird jedoch auf einen Abstellplatz pro Wohnung begrenzt. Die Abstellplätze sind mehrheitlich wie bisher in der bestehenden Einstellhalle angeordnet. Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind lediglich 5 oberirdische Abstellplätze erlaubt. Weitere oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Überbauung sind bereits heute in einem selbständigen Baurecht auf der Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 3506 angeordnet. Diese Abstellplätze werden auch künftig für die Überbauung auf dem Areal «Nünenen Pestalozzistrasse» genutzt.

Der Begegnungs- und Aufenthaltsbereich ist so konzipiert, dass auf dem Areal «Nünenen Pestalozzistrasse» wie heute ein engmaschiges Fusswegnetz gewährleistet und an die angrenzenden Strassen und Wege angeschlossen werden kann.

4.6 Energie

Auf den Anschluss an das geplante KVA-Fernwärmenetz kann verzichtet werden, weil die Heizungs- und WW-Versorgung zu erheblichen Teilen mit erneuerbaren Energien (Wärme aus Grundwasser, Elektrizität aus PV-Anlagen) erfolgt. Der Neubau Nr. 95 wird in das neue Wärmeversorgungskonzept mit Grundwasser-Wärmepumpen (zentraler Brunnen und Grundwassernetz auf dem Areal BWG Nünenen) und PV-Anlagen auf den Flachdächern integriert. Das Gebäude wird im Minergie-P-Standard gebaut werden. Auf eine maximale Nutzung der PV-Energie auf dem Dach wird geachtet. Die Fassaden sollen für eine zukünftige Erweiterung geeignet gestaltet werden. Es werden gebäudeweite ZEV realisiert. Der Zusammenschluss zu einer einzigen ZEV auf dem Areal BWG Nünenen über alle Gebäude soll ermöglicht werden. Die Abwärme aus gewerblicher Kälte oder anderen Quellen wird für die Wärmeversorgung (Heizung/Warmwasser) genutzt. Für eine allfällige Klimatisierung wird das Grundwasser verwendet. Auf einen Anschluss an die KVA-Fernwärme darf aufgrund des gewählten Wärmeversorgungskonzepts verzichtet werden.

Die Elektroverbraucher werden soweit möglich mit einem Lastmanagement gesteuert, so dass der Eigenverbrauch ab der PV-Anlage maximiert werden kann. Alle Elektroverbraucher (Geräte/Anlagen) werden auf minimalen Verbrauch ausgelegt. Die Gebäude werden auf optimierte passivsolare Energienutzung ausgelegt.

5 Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren für den Erlass der Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» mit Änderung des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Burgerallee» und des Zonenplans läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und des Stadtrats → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden dem Stadtrat zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» mit Änderung des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Burgerallee» und des Zonenplans wurde vom 01.11.2019 bis am 31.01.2020 durchgeführt. Am 12.12.2019 fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden 11 Eingaben von Parteien und Privatpersonen eingereicht. Der Mitwirkungsbericht vom 27.05.2020 mit der Auswertung der Eingaben und den Stellungnahmen des Gemeinderats zu den einzelnen Einwendungen und Fragen ist im Anhang beigefügt.

5.2 Vorprüfung

Die Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» mit Änderung des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Burgerallee» und des Zonenplans wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht vom 24. März 2021 und das Auswertungsprotokoll sind im Anhang beigefügt.

5.3 Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe wurden zwei Einsprachen von Privatpersonen (Eigentümer Pestalozzistrasse Nrn. 85/89 und Mieter Pestalozzistrasse Nr.100) eingereicht. Beide Einsprechenden sind Nachbarn, die durch die neue Bebauung in Ihrer Aussicht und Besonnung eingeschränkt werden.

Die Einsprachepunkte sind aufgrund der direkten Betroffenheit zwar nachvollziehbar, jedoch sind gewisse Einschränkungen durch innere (Stadt-) Entwicklung hinzunehmen, wenn diese nicht unverhältnismässig sind. Der durchgeführte Studienauftrag hatte zum Ziel, durch einen Ersatzneubau des eingeschossigen Gebäudes an der Pestalozzistrasse zum einen eine Neuentwicklung und Verdichtung dieses Baugrundstücks mit neuen attraktiven und zeitgemässen Genossenschaftswohnungen zu ermöglichen, und zum andern die Setzung und Gestaltung der Bebauung mit Augenmass in

die umgebende Siedlung einzufügen. Der Jurybericht hält denn auch fest, dass (Zitat) «...das städtebauliche Konzept rücksichtsvoll auf die bestehende Bausubstanz reagiert. Der achtgeschossige Punktbau löst sich massvoll aus der vorhandenen Volumetrie der Siedlung, ohne dabei im Gesamtkontext aufdringlich zu wirken. Auch im Aussenraum werden Verbesserungsvorschläge gemacht, die nicht nur für die Siedlung Nünenen, sondern auch für das umgebende Quartier erfreuliche Mehrwerte schaffen.» Das Areal der BWG Nünenen ist bereits heute mit zwei achtgeschossigen Gebäuden besetzt; diese werden umgeben durch 3-4-geschossige Bauten.

Beide Einsprachen werden nach den Einspracheverhandlungen aufrechterhalten; der Gemeinderat empfiehlt diese gemäss Begründung Einspracheprotokolle zur Ablehnung.

5.4 Beschluss

Die Beschlussfassung zur vorliegenden Überbauungsordnung "Nünenen Pestalozzistrasse" beinhaltend Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften, Änderung Überbauungsplan "Burgerallee", Änderung Zonenplan, Änderung Alignement Pestalozzistrasse, Mattenstrasse bis Hortinweg erfolgte am 7. Juli 2022 durch den Stadtrat der Stadt Thun. Über die beiden unerledigten Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Genehmigungsverfahren.

Anhang



ORIENTIERENDE UNTERLAGE

Stadt Thun
Bau- & Wohngenossenschaft BWG Nünenen, Thun
Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse»

Mitwirkungsbericht

24. August 2020

Aufträge / 747/ 747_Ber_200824_Erlaeuterungsbericht.docx / 24.08.2020 / fi

Planungsbehörde

Stadt Thun

Grundeigentümerin und Bauherrschaft

Bau- & Wohngenossenschaft BWG Nünenen, Thun

Planer Überbauungsordnung

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH, Thun

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

Verfasser Richtprojekt «Nünenen Pestalozzistrasse»

W2H Architekten AG

- Andreas Herzog, Dipl. Architekt FH
- Thomas Feider, Architekt MSc ETH

Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern

- Hans Klötzli, Landschaftsarchitekt dipl. Ing. FH/BSLA/SWB

Inhalt

1	Durchführung der Mitwirkung	4
1.1	Gegenstand.....	4
1.2	Öffentliche Mitwirkung	4
1.3	Mitwirkungseingaben	4
1.4	Mitwirkungsbericht	5
2	Liste der Mitwirkungseingaben	6
3	Auswertung und Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben...	7

1 Durchführung der Mitwirkung

1.1 Gegenstand

Die BWG Nünenen hat bis auf das Gebäude Nr. 95 die Wohnbauten in den letzten Jahren umfassend saniert. An Stelle des Gebäudes Pestalozzistrasse Nr. 95 will die BWG Nünenen jedoch eine zeitgemässe und preisgünstige Erweiterung des Wohnungsangebots der Genossenschaft realisieren. Das Gemeinschaftszentrum und die öffentlich zugänglichen Aussenräume sollen dabei als Bindeglied zwischen den neuen Wohnungen sowie der bestehenden Siedlung und dem umgebenden Quartier fungieren.

Auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens wurde für das Areal «Nünenen Pestalozzistrasse» eine neue Überbauungsordnung erarbeitet. Mit dem Erlass der Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» erfolgt auf der Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 3107 auch eine Änderung des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Burgerallee» von 1967 und des Zonenplans der Stadt Thun.

1.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkungsunterlagen lagen vom 1. November 2019 bis zum 31. Januar 2020 im Erdgeschoss des städtischen Verwaltungsgebäudes an der Industriestrasse 2 und zusätzlich im Rathaus Thun zur Einsichtnahme auf. In dieser Zeit konnten allfällige Eingaben schriftlich und begründet an das Planungsamt der Stadt Thun gerichtet werden. Zudem waren sie auf der Internetseite der Stadt Thun (www.ortsplanungsrevisionthun.ch/mitwirkung) aufgeschaltet.

Am 12. Dezember 2019 fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an welcher rund 20 Personen teilgenommen haben.

1.3 Mitwirkungseingaben

Während der Mitwirkungsfrist sind insgesamt 11 Eingaben eingegangen. (vgl. dazu Kapitel 2). Diese lassen sich wie folgt gruppieren:

- 3 Eingaben von Parteien
- 8 Eingabe von Privatpersonen

1.4 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen, sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat wird der Mitwirkungsbericht auf der Internetseite der Stadt Thun aufgeschaltet (www.thun.ch).

2 Liste der Mitwirkungseingaben

Nr.	Teilnehmer
1	SVP Stadt Thun
2	FDP.Die Liberalen der Stadt Thun
3	Grüne Stadt Thun
4	Alfred Stauffer, 3600 Thun
5	Daniel Rieder, 3600 Thun
6	Astrick Reist, 3600 Thun
7	Bruno Guggisberg, 3607 Thun
8	Jolanda Küng, 3700 Spiez
9	Alois Studerus, 3600 Thun
10	Ueli Schmid, 3645 Gwatt
11	Adrian Christen, 3613 Steffisburg

3 Auswertung und Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
1a	SVP Stadt Thun	<p>Antrag / Begründung Insgesamt erachten wir die Planung dieses Projekts als logisch, verhältnismäßig und eine gelungene Anpassung an die wirklichen Bedürfnisse</p>		Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung zur UeO und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
1b	SVP Stadt Thun	<p>Antrag Es ist vorgesehen, auf nahezu sämtliche oberirdischen Parkplätze innerhalb des Perimeters zu verzichten. Es werden in Zukunft nur noch im Bereich des Gebäudes 95 maximal 5 Plätze zur Verfügung stehen. Wir erachten diese Anzahl als zu klein.</p> <p>Begründung Grundsätzlich stehen in der bestehenden Einstellhalle für Mieter und auf der Parzelle (Thun-Gbbl. Nr. 3506) für Besucher, gemäss Aussage der WBG Nünenen, genügend Plätze zur Verfügung. Trotzdem muss beachtet werden, dass es auch Service-Fahrzeuge und Firmenfahrzeuge (Kleinbus, Verladefahrzeuge) des Gewerbes und von Privaten gibt, welche aufgrund Ihrer Größe die Einstellhalle nicht befahren können. Für solche Fälle sowie um weitere Reserven zu schaffen, ist die Anzahl / den Raum zu erhöhen respektive zu erweitern. Möglichkeiten ergeben sich aus unserer Sicht im Raum um das Gebäude 95 oder entlang der Gebäude A3 strassenseitig. Innerhalb der Siedlung (Innenhof) erachten wir die Aufhebung der Parkplätze aufgrund der Be-</p>		<p>Die Überbauung verfügt über genügend Abstellplätze für Mieter, Besucher und auch für den Warenumschlag. Die Überbauung weist 152 Einstellhallenplätze auf, wovon 23 Plätze an Fremdmietern vermietet sind. Zur Zeit hat es 9 leere Einstellhallenplätze, teilweise wurden diese bereits von Fremdmietern gekündigt. Im weiteren gibt es im Rondell 22 Besucherplätze, davon steht 1 Platz für behinderte Personen zur Verfügung. Gemäss Parkplatzreglement vom 21.11.2011 dürfen die Besucherplätze nicht von unseren Mietern benutzt werden.</p> <p>Eine Erweiterung des Angebots an Abstellplätzen für den motorisierten Individualverkehr ist nicht erwünscht. In den Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass maximal ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge pro Wohnung erstellt werden darf.</p>	Ergänzung Art. 14 Ue-V.

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
		wegungen und Lärmemissionen als ziel-führend. Trotzdem muss es in jedem Fall möglich sein den privaten "Warenum-schlag" nahe der Eingänge zu garantie-ren.			
2a	FDP.Die Libera-len der Stadt Thun	Antrag / Begründung Insgesamt erachten wir die Planung die-ses Projekts als logisch, verhältnismäßig und eine gelungene Anpassung an die wirklichen Bedürfnisse		Der Gemeinderat ist erfreut über die Zu-stimmung zur UeO und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
2b	FDP.Die Libera-len der Stadt Thun	Antrag Es ist vorgesehen, auf nahezu sämtliche oberirdischen Parkplätze innerhalb des Perimeters zu verzichten. Es werden in Zukunft nur noch im Bereich des Gebäu-des 95 maximal 5 Plätze zur Verfügung stehen. Wir erachten diese Anzahl als zu klein. Begründung Grundsätzlich stehen in der bestehenden Einstellhalle für Mieter und auf der Par-zelle (Thun-Gbbl. Nr. 3506) für Besucher, gemäss Aussage der WBG Nünenen, genügend Plätze zur Verfügung. Trotz-dem muss beachtet werden, dass es auch Service-Fahrzeuge und Firmenfahr-zeuge (Kleinbus, Verladefahrzeuge) des Gewerbes und von Privaten gibt, welche aufgrund Ihrer Größe die Einstellhalle nicht befahren können. Für solche Fälle sowie um weitere Reserven zu schaffen, ist die Anzahl / den Raum zu erhöhen		Die Überbauung verfügt über genügend Abstellplätze für Mieter, Besucher und auch für den Warenumschlag. Die Über-bauung weist 152 Einstellhallenplätze auf, wovon 20 Plätze an Fremdmietler vermietet sind. Zur Zeit hat es 12 leere Einstellhallenplätze, teilweise wurden diese bereits von Fremdmietern gekün-digt. Im weitem gibt es im Rondell 22 Besucherplätze, davon steht 1 Platz für behinderte Personen zur Verfügung. Ge-mäss Parkplatzreglement vom 21.11.2011 dürfen die Besucherplätze nicht von unseren Mietern benutzt wer-den. Eine Erweiterung des Angebots an Ab-stellplätzen für den motorisierten Indi-vidualverkehr ist nicht erwünscht. In den Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass maximal Abstellplatz für Motorfahr-zeuge pro Wohnung erstellt werden darf.	Ergänzung Art. 14 Ue-V.

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
		<p>respektive zu erweitern. Möglichkeiten ergeben sich aus unserer Sicht im Raum um das Gebäude 95 oder entlang der Gebäude A3 strassenseitig. Innerhalb der Siedlung (Innenhof) erachten wir die Aufhebung der Parkplätze aufgrund der Bewegungen und Lärmemissionen als zielführend. Trotzdem muss es in jedem Fall möglich sein den privaten "Warenumschlag" nahe der Eingänge zu garantieren.</p>			
3a	Grüne Stadt Thun	<p>Antrag Die Zusammensetzung der Bepflanzung und Dachbegrünung soll einen möglichst hohen Beitrag an die Biodiversität leisten. Art. 12 Freiräume ist anpassen: «Die begrünten Freiräume tragen möglichst stark zur Biodiversität bei»</p> <p>Begründung Insbesondere bei den Strauch- und Baumarten sollen einheimische und dem zukünftigen Klima angepasste Pflanzen bevorzugt werden. Bei Neupflanzungen von Bäumen soll berücksichtigt werden, dass für einzelne neue Bäume Bedingungen geschaffen werden, so dass diese zukünftig den Status eines geschützten Einzelbaumes erreichen können. Solche Bäume sind für ein Quartier und seine dort lebenden Menschen ästhetisch ansprechend und besonders wertvoll. Bei den Fassaden und Balkonen des neuen Gebäudes soll eine Bepflanzung geprüft</p>		<p>Die Bau- und Aussenraumgestaltung war Teil der Aufgabenstellung des qualitätssichernden Verfahrens. Das Richtprojekt und die Überbauungsordnung richten sich nach den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums.</p> <p>Zur Förderung der Biodiversität beabsichtigt die BWG Nünenen, vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden. Bei speziellen Standortbedingungen (unterkellerte Bereiche) wird die Pflanzenwahl entsprechend angepasst. Die Schnittintervalle und Dünergaben auf den Rasenflächen sollen zudem reduziert werden, so dass sich artenreichere Blumenrasen entwickeln können. Die Bestimmungen zur Freiraum- und Flachdachgestaltung werden ergänzt.</p> <p>Eine Begrünung der Fassaden beim Ersatzneubau widerspricht des Ergebnissen des qualitätssichernden Verfahrens.</p>	Anpassung Art. 12 Ue-V.

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
		<p>werden. Ebenso soll geprüft werden, ob allenfalls fix installierte, einheitlichen Gefässe (ggf. in Balkon integriert) zur Begrünung der Balkone eingesetzt werden könnten. Dies könnte die vertikale Begrünung unter Berücksichtigung eines einheitlichen Erscheinungsbildes begünstigen und die Attraktivität des Gebiets als Wohnort steigern. Langfristig soll im Wirkungsbereich die Schaffung von Gärten zur gemeinschaftlichen Bewirtschaftung gefördert werden. Die Nutzung der Freiräume durch Gärten ist den Überbauungsvorschriften unter Art. 12 explizit erwähnt und könnte den sozialen Austausch und Zusammenhalt des Gebiets stärken.</p>			
3b	Grüne Stadt Thun	<p>Antrag Im favorisierten Projekt ist ein Platz für Fahrradverleih vorgesehen. Diese konstruktive und nachhaltige Idee soll in die verbindlichen Überbauungsvorschriften übernommen werden.</p> <p>Begründung Der Wirkungsbereich der UeO umschliesst eine hohe Anzahl Wohnungen, sodass Sharing Angebote zur Vermeidung einer übermässigen Auslastung der Abstellplätze beitragen können.</p>		<p>Mit dem Baugesuch fordert die Stadt Thun ein Betriebskonzept Mobilität ein. Dazu wird die Überbauungsordnung mit zusätzlichen Bestimmungen ergänzt. Die Anforderungen an das Betriebskonzept Mobilität werden im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung näher ausgeführt.</p> <p>Bereits heute besteht auf dem Areal eine Verleihstation (Velospot Nr. 830 mit 4 Velos). Das Richtprojekt sieht vor, die Verleihstation beizubehalten, jedoch in der Lage zu verschieben. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung eines Fahrradverleihs in der Überbauungsordnung ist jedoch nicht Stufengerecht.</p>	Neuer Art. 15 in Ue-V

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
3c	Grüne Stadt Thun	Antrag Der Kreislaufwirtschaft soll beim Ersatzbau Rechnung getragen werden.		Die Materialisierung orientiert an den Vorgaben Eco (Minergie) bzw. eco-bau.ch. So ist unter anderem auch der Einsatz von Recyclingbeton, einfache Rückbaufähigkeit und gute Zugänglichkeit von Installationen (beispielsweise möglichst keine Einlagen in Decken) vorgesehen. Das statische Konzept sieht eine Systemtrennung von tragenden und trennenden Elementen vor. Die Fassade ist als nichttragendes Holzelement geplant. Diese Punkte berücksichtigen bereits wichtige Merkmale der Kreislaufwirtschaft.	Keine Anpassung der UeO
3d	Grüne Stadt Thun	Antrag Wir nehmen an, dass der Punkt «Preisgünstiger Wohnungsbau» über eine Genossenschaft gut abgedeckt ist. Zur Sicherstellung dieses Punktes soll ein entsprechender Artikel in den Überbauungsvorschriften aufgenommen werden.		Für die Überbauung «Nünenen Pestalozzistrasse» ist im Baurechtsvertrag bereits 100 % gemeinnütziges Wohnen festgelegt. Damit ist nach Ansicht der Stadt Thun der preisgünstige Wohnungsbau gewährleistet.	Keine Anpassung der UeO
3e	Grüne Stadt Thun	Antrag Leider haben wir in den Statuten der Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen keine Hinweise zu Wohnfläche pro Bewohner*innen (Thema Dichte) gefunden. Die Stadt muss unbedingt sicherstellen, dass die grösseren Wohneinheiten von Familien oder Wohngemeinschaften genutzt werden. Es gibt verschiedene Beispiele, wie dies in Wohnbaugenossenschaften gelöst wird.		Die Belegung soll nicht in den Nutzungsvorschriften geregelt werden; dies ist u.a. auch schwierig zu kontrollieren. Eine entsprechende Regelung ist Gegenstand übergeordneter Grundsätze in der Zusammenarbeit zwischen Stadt und WBGs (Charta Musterbaurechtsvertrag).	Keine Anpassung der UeO

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
3f	Grüne Stadt Thun	Antrag Art. 11 Dachgestaltung: Der nachfolgende Satz soll gestrichen werden: «Die Begrünungspflicht gilt, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.»		<p>Im Areal «Nünenen Pestalozzistrasse» finden sich mehrheitlich Bestandesbauten. Bei einer Sanierung dieser Flachdächer ist zum heutigen Zeitpunkt nicht nachgewiesen, dass eine vollflächige Begrünung möglich ist, insbesondere bei der Erstellung von PV-Anlagen. Auf dem Ersatzneubau ist im Richtprojekt eine extensive Begrünung vorgesehen (auch für Bereiche des Flachdachs, die für PV-Anlagen genutzt werden sollen).</p> <p>Die Begrünung der Flachdächer soll die Regel darstellen. Die Bestimmungen zur Flachdachgestaltung werden geändert.</p>	Änderung Art. 11 Ue-V
3g	Grüne Stadt Thun	Antrag Art. 14 Parkierung: Bitte anpassen → max. Abstellplatz für Motorfahrzeuge ist bei 0.5 PP festzulegen; 1 Veloabstellplatz pro Wohnung und genügend Platz für Spezialvelos; Von den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Zweiräder soll ein Teil für «sharing-Angebote» genutzt werden.		<p>Mit dem Baugesuch fordert die Stadt Thun ein Betriebskonzept Mobilität ein. Dazu wird die Überbauungsordnung mit zusätzlichen Bestimmungen ergänzt. Die Anforderungen an das Betriebskonzept Mobilität werden im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung näher ausgeführt.</p> <p>Eine Erweiterung des Angebots an Abstellplätzen für den motorisierten Individualverkehr ist nicht erwünscht, jedoch eignet sich der Standort auch nicht für eine Reduktion der Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf 0.5 Abstellplätze pro Wohnung. In den Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass maximal 1 PW-Abstellplatz pro Wohnung erstellt werden darf.</p>	Neuer Art. 15 in Ue-V Ergänzung Art. 14 Ue-V.

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
				Das Erstellen eines Abstellplatzes für «sharing-Angebote» wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und ist für die ganze Siedlung sinnvoll (der nächste Mobility-Standort ist rund 800 m Luftlinie entfernt).	
3h	Grüne Stadt Thun	<p>Antrag Neuer Artikel Mobilitätsmanagement/Mobilitätskonzept hinzufügen</p> <p>Begründung Die Grundeigentümerin betreibt ein dauerhaftes Mobilitätsmanagement, mit dem Ziel die Verkehrsmittelwahl der Bewohnerinnen und Bewohner möglichst nachhaltig zu gestalten. Das Mobilitätskonzept weist Massnahmen zur Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs (2.8. siedlungsbezogenes Car-Sharing) und zur Verlagerung auf den Langsamverkehr auf (2.8. Angebot von Cargo-Bikes, Bike Sharing, optimal angeordnete Infrastrukturen). Zwingend ist ein Mobilitätsverantwortlicher (ab Beginn der Planung bis und mit der Umsetzung) und ein Monitoring einzurichten. Siehe dazu ÜO Talacker (2018) der Stadt Thun. Dieser Artikel in alle ÜO'S integrieren.</p>		Vgl. Eingabe 3g.	

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
3i	Grüne Stadt Thun	<p>Antrag Art. 15 Energie: Bitte anpassen → Die Gebäude sollen über das Jahr mehr Energie erzeugen als für das Raumklima, das Warmwasser und den Strombedarf (nach Minergie) benötigt wird. Damit dies erreicht werden kann, darf gebäudeintegrierte (farblich angepasste) Photovoltaik im Bereich Fassade nicht ausgeschlossen werden. Plusenergiegebäude entsprechendem Stand der Technik und leisten einen wichtigen Beitrag an die Klimaneutralität bis 2050.</p>		<p>Die Festlegung des Energiestandards «Minergie-P» ist in dieser Form nicht möglich. Die Überbauungsordnung wird gemäss den Vorgaben und Spielräumen der kantonalen Energiegesetzgebung angepasst: Neubauten müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 15 Prozent unterschreiten. Auf eine Unterschreitung gemäss Abs. 1 kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft, des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS oder eines energetisch gleichwertigen Gebäudestandards mittels eines Zertifikats oder einer Bescheinigung einer akkreditierten Prüfstelle im Baugesuch nachgewiesen wird.</p> <p>Die Bau- und Aussenraumgestaltung war Teil der Aufgabenstellung des qualitätssichernden Verfahrens. Das Richtprojekt und die Überbauungsordnung richten sich nach den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums. Photovoltaik im Bereich Fassade ist nicht ausgeschlossen, sofern sie dem Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens übereinstimmt.</p>	<p>Änderung Art. 16 (neu Art. 17 Ue-V)</p>

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
4	Alfred Stauffer 3600 Thun	<p>Antrag Ausdehnung des Planungsperimeters auf die ganze Bürgerallee.</p> <p>Begründung Gesamtheitliche Quartierplanung</p>		Der Wirkungsbereich der UeO ist auf das Eigentum der BWG Nünenen und ihre Entwicklungsabsichten abgestimmt. Dazu liegt ein Richtprojekt vor. Im nördlichen Perimeter des gültigen Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» liegen zur Zeit keine konkreten Entwicklungsabsichten vor, dass auch hier das alte Planungsinstrument überprüft werden könnte.	Keine Anpassung des Wirkungsbereichs der UeO
5	Daniel Rieder 3600 Thun	<p>Antrag Es ist sicherzustellen, dass mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung abgegeben wird, die die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.</p> <p>Begründung Günstigen Wohnraum fördern.</p>		Für die Überbauung «Nünenen Pestalozzistrasse» ist im Baurechtsvertrag bereits 100 % gemeinnütziges Wohnen festgelegt. Damit ist nach Ansicht der Stadt Thun der preisgünstige Wohnungsbau gewährleistet.	Keine Anpassung der UeO

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
6	Astrick Reist 3600 Thun	<p>Antrag Die Parkplätze welche im Innenbereich des Nünenen Bereiches wird laut Ihrem Plan nicht mehr vorhanden sein. Grundsätzlich finde ich dies nicht schlecht, jedoch finde ich ein Punkt nicht toll. In diesem Quartier hat es jemand der Rollstuhlgängig ist und eigentlich oben einen Parkplatz hat. Der Eingang in die Einstellhalle ist zu steil. Ich würde dort die Überbauung des Parkplatzes nochmals überdenken, oder mit einer geeigneteren Lösung her. Des weiteren löst die Überbauung den Kreiselparkplatz Problem nicht. Die Parkplätze werden dort meist nicht so verwendet wie es sollte. Es sind Besucherparkplätze, welche von einigen Einwohner für Firmenwagen Tagelang besetzt werden. Nebenbei parkieren diese so dass die Einfahrt in die Einstellhalle.</p> <p>Begründung Die Einfahrt in die Einstellhalle ist sonst schon wegen einem Rand erschwert, an denen sich viele Einwohner beschweren. Bitte beachten sie bei der Planung doch diese nicht unwichtigen Punkte.</p>		<p>Zusätzlich zu den bestehenden 22 Besucherparkplätzen im Rondell 22 sind 5 Besucherparkplätze im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (beim Ersatzneubau) vorgesehen. Für die Benutzung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt das Parkplatzreglement der BWG Nünenen vom 21.11.2011.</p> <p>Die bestehende Einstellhalle und die Lage der dazugehörigen Rampe wird mit dem Ersatzneubau im Baubereich E/F nicht verändert. Die Erhöhungen der beidseitigen Schramborde dient auch als Schutz für Personen, welche die Rampe als Zugang zur Einstellhalle benutzen.</p>	Keine Anpassung der UeO

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
7a	Bruno Guggisberg 3607 Thun	<p>Antrag Neubauten bzw. Ersatzneubauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen.</p> <p>Begründung Es fehlt eine Bestimmung zur Energieversorgung. Der Standort befindet sich gemäss überkommunalem Richtplan Energie (RPE) mitten im Bereich "hochwertige Abwärme", M9 (Ausbau Fernwärmenetz KVA Thun). Der RPE ist behördenverbindlich, was auch für Bürgergemeinden zutrifft.</p>		<p>Es ist korrekt, dass der Richtplan Energie den Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA vorgibt. Unter Vorbehalt von Art 16 des kantonalen Energiegesetzes (KEng) kann von der Anschlusspflicht entbunden werden, wenn die Wärmeengewinnung über Grundwasser realisiert wird.</p> <p>Der Nachweise für die Inanspruchnahme von Art. 16 KEng muss nicht bereits im Rahmen der Überbauungsordnung (UeO) erbracht werden. Das an und für sich gute Grundwassernutzungskonzept wird im Erläuterungsbericht der UeO erwähnt und kurz erläutert. Der fundierte und belegbare Nachweis ist erst dem Baugesuch beizulegen.</p>	Änderung Art. 16 (neu Art. 17 Ue-V)
7b	Bruno Guggisberg 3607 Thun	<p>Antrag Letzter Abschnitt anpassen: Abstimmen auf Fernwärmeanschluss; Vorschlag: Die Wärmeversorgung hat über das in Planung befindliche Fernwärmenetz zu erfolgen.</p> <p>Begründung Der Standort befindet sich gemäss überkommunalem Richtplan Energie (RPE) mitten im Bereich "hochwertige Abwärme", M9 (Ausbau Fernwärmenetz KVA Thun). Der RPE ist behördenverbindlich.</p>		Vgl. Eingabe 7a.	

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
8	Jolanda Küng 3700 Spiez	<p>Antrag Die Gebäude sind aus Holz zu erstellen.</p> <p>Begründung Stahlbeton stösst bei der Herstellung rund 500 kg/m³ CO₂ aus und ist damit ausgesprochen klimaschädlich. Anstrengungen zur Reduktion des CO₂-Ausstosses bei der Herstellung von Beton haben bisher nur minimale Wirkung erzielt. Weitere Reduktionen sind aufgrund eines Systemfehlers (Kohlenstoffatome, die in Kalk gebunden sind, werden beim Brennen des Zementes freigesetzt) kaum mehr möglich. Mittlerweile sind Holzbauten in jeder Grössenordnung zum gleichen Preis möglich (siehe Sue&Til Winterthur und Lokwerk Winterthur). Holz hingegen speichert pro Kubikmeter eine Tonne CO₂ und ist damit ausgesprochen klimafreundlich. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, im Hochbau vollständig auf Stahlbeton zu verzichten. Der Standard SNBS berücksichtigt diesen Zusammenhang ungenügend und ist deswegen nicht ausreichend. Deshalb kann nur dann eine klimafreundliche Wirkung von Neubauten erzielt werden, wenn Holz explizit vorgeschrieben wird.</p>		Die Wahl der Konstruktionsart wird in der Stadt Thun privaten Grundeigentümern grundsätzlich nicht vorgeschrieben. Die Vorgabe der Konstruktionsart wäre für eine Überbauungsordnung auch nicht stufengerecht.	Keine Anpassung der UeO

Nr.	Teilnehmer	Antrag / Begründung	Beurteilung	Bemerkung	Handlung
9	Alois Studerus 3600 Thun	<p>Antrag Die Überbauungsordnung ist zu genehmigen</p> <p>Begründung Verdichtung und Erneuerung wird umgesetzt.</p>		Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung zur UeO und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
10	Ueli Schmid 3645 Gwatt	<p>Antrag Es muss klar beschrieben werden, was anstelle des Gebäudes Nr. 95 gebaut werden soll.</p> <p>Begründung Aus den Unterlagen geht überhaupt nicht hervor, was anstelle des Gebäudes Nr. 95, welches ja ersetzt werden soll, gebaut wird. Eine Mitwirkung ist so gar nicht möglich.</p>		In den Überbauungsvorschriften sind Art und Mass sowie die Gestaltungsvorgaben des Ersatzneubaus festgeschrieben.	
11	Adrian Christen 3613 Steffisburg	<p>Antrag Es sind genügend Abstellplätze für Velos und Anhänger zu erstellen.</p> <p>Begründung Heute besitzen die Velofahrenden meistens mehr als ein Velo (Sport und Arbeit) und zusätzlich haben viele auch Anhänger oder sogar Cargovelos. Diese Tatsache ist berücksichtigen!</p>		<p>Mit dem Baugesuch fordert die Stadt Thun ein Betriebskonzept Mobilität ein. Dazu wird die Überbauungsordnung mit zusätzlichen Bestimmungen ergänzt.</p> <p>Die Anforderungen an das Betriebskonzept Mobilität werden im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung näher ausgeführt.</p>	Neuer Art. 15 in Ue-V



26. März 2021

Eingang

Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Beat Michel / Claudia Schmid
+41 31 633 73 31
beat.michel@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Planungsamt Stadt Thun
Industriestrasse 2
3602 Thun

G.-Nr.: 2020.DIJ.7421

24. März 2021

Thun

Überbauungsordnung Nünenen-Pestalozzistrasse mit Änderung Überbauungsordnung Bürgerallee und Zonenplan, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16.11.2020 ist bei uns die Überbauungsordnung Nünenen-Pestalozzistrasse mit Änderungen der Überbauungsordnung Bürgerallee und des Zonenplans mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Überbauungsplan «Bürgerallee»
- Änderung Zonenplan
- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt vom 15. August 2019
- Bericht Studienauftrag vom 21. November 2018
- Mitwirkungsentwurf der Planungsinstrumente vom 3. September 2019

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), Energiewirtschaft, Energierichtplan
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis I, Kantonsstrassen, Lärmschutz
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis I, Velo, Fuss- und Wanderwege, IVS

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt. Für die Fristüberschreitung des Vorprüfungsverfahrens möchten wir uns entschuldigen:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Wi-

dersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 und 4 bezeichneten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung Nünenen-Pestalozzistrasse mit Änderungen der Überbauungsordnung Bürgerallee und des Zonenplans zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

2. Ausgangslage

Auf dem Areal «Nünenen-Pestalozzistrasse» (Baurechtsland der Burgergemeinde Thun) befinden sich mehrere Gebäude der Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen (BWG Nünenen), welche zwischen 1968 und 1972 entstanden. Bis auf das Gebäude Nr. 95 auf der Parzelle Nr. 3071 wurden die Wohnbauten in den letzten Jahren umfassend saniert. Die BWG Nünenen plant nun einen Ersatzneubau für das Gebäude Pestalozzistrasse Nr. 95. Die Parzelle Nr. 3071 ist heute dem Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» zugeordnet.

In der Wohnstrategie 2030 der Stadt Thun wird das Ziel der Förderung von genossenschaftlichem Wohnen festgehalten. Im Zuge der Innenentwicklung soll ausserdem auch ein Angebot an preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte gewährleistet bleiben. Das Bauvorhaben für das Gebäude Pestalozzistrasse Nr. 95 trägt zur Stadtverdichtung bei und erweitert das genossenschaftliche Wohnungsangebot.

Das Nutzungsmass und die städtebauliche Qualität für die zukünftige Bebauung wurde in einem qualitätssichernden Verfahren festgelegt. Auf der Grundlage eines Richtprojekts wurde eine neue Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse» als Ersatz für den Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» erarbeitet. Neben dem Ersatzneubau des Gebäudes Nr. 95 wird auch die geplante Aussenraumgestaltung über das gesamte Areal «Nünenen-Pestalozzistrasse» aufgezeigt.

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung «Nünenen-Pestalozzi» wird gleichzeitig der Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» und der Zonenplan der Stadt Thun angepasst. Der Erlass der neuen Überbauungsordnung ist zudem mit der laufenden Ortsplanungsrevision abgestimmt.

3. Materielle Genehmigungsvorbehalte

3.1 Änderung Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften «Bürgerallee»

Neben der Änderung des Perimeters der UeO «Bürgerallee» im Überbauungsplan sind auch die Legende sowie die Sonderbauvorschriften anzupassen. Die Parzelle Nr. 3071 ist nicht mehr Teil der UeO «Bürgerallee». Entsprechend sind z.B. Bestimmungen zu Höhenkoten und Nutzungsmasse des Ladens und des Tea-Rooms (in der Legende) sowie bei den Sonderbauvorschriften die Flächenangabe in lit. a, die Nennung von Laden und Tea-Room in lit. b sowie die Anzahl Parkplätze in lit. c zu ändern (nicht abschliessende Aufzählung).

Bei den Genehmigungsvermerken fehlt «Beschlossen durch den Stadtrat am». Wir bitten Sie, dies zu ergänzen.

3.2 Überbauungsplan

Der «Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» darf die «grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV» nicht überlagern. Die grössere Spielfläche muss zwingend frei bleiben und es dürfen dort keine Unterniveaubauten erstellt werden.

3.3 Überbauungsvorschriften

Art. 15	Die Bestimmung zum Betriebskonzept Mobilität ist ohne entsprechende Begründung (welche vorliegend fehlt) nicht genehmigungsfähig. Die Stadt Thun muss aufzeigen, wie sie das Betriebskonzept Mobilität umsetzen will. Sie muss im Gesamtkontext darlegen, weshalb es sich um ein sensibles Gebiet handelt, welches ein Betriebskonzept Mobilität benötigt. Es ist sicherzustellen, dass das Gemeinwesen nicht alle Massnahmen zur Verkehrsberuhigung auf die Grundeigentümer überwälzt. Die Verhältnismässigkeit muss gegeben sein. Die Wirkung hat sich in der UeO mit dem Betriebskonzept Mobilität zu entfalten und nicht etwa nur ausserhalb dieses Gebietes. Aus diesem Grund ist die Bestimmung in Art. 15 UeV in dieser allgemeinen Form nicht zulässig. Darüber hinaus ist die Bestimmung auch zu offen formuliert. Für den Baugesuchsteller geht aus der Bestimmung nicht hervor, was Inhalt des Betriebskonzepts Mobilität sein muss.
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Formelle Genehmigungsvorbehalte

4.1 Änderung Zonenplan

Die Genehmigungsvermerke fehlen bei der Zonenplanänderung und müssen ergänzt werden.

«Wohnen W3+» gehört unter die Hinweise, da diese Zone mit der vorliegenden Zonenplanänderung nur bezüglich der Hauptnutzung als Hinweis geändert wird.

4.2 Überbauungsvorschriften

Art. 7 Abs. 4	Der Verweis auf Absatz 3 ist falsch. Ist Absatz 5 gemeint? Abgrabungsbestimmungen gelten nicht zur Bestimmung der Geschossigkeit, sondern dienen nur für die Höhenmessung. Abgrabungen dienen immer nur dem Erschliessungszweck und sind lediglich auf einer Seite pro Gebäude zulässig. Eine max. Breite von 1/3 ist bei einer möglichen Gebäudelänge von ca. 50 m deutlich zu gross. Die maximale Breite ist daher in der Regel auf 5.0 m festzulegen. Art. 7 Abs. 4 UeV ist gesamthaft zu überarbeiten.
Art. 8 Abs. 5	Ist mit «Aussenraum der Überbauung» der «Freiraum der Überbauung» gemeint? Wenn ja, ist dies so zu benennen. Wenn nein, muss beschrieben werden, welche Bereiche mit «Aussenraum der Überbauung» gemeint sind.
Art. 9 Abs. 1	Neben der Bestimmung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion mittels der Angabe von m.ü.M., gilt es auch, einen unteren Referenzpunkt zu bestimmen. Dabei handelt es sich im Grundsatz um das massgebende Terrain. Das massgebende Terrain ist daher

	mit einem Geometerpunkt festzulegen. Ein Oblicht ist kein technisch bedingter Dachaufbau. Die Oblichter sind daher aus der Aufzählung zu streichen.
Art. 18	Die Baulinie muss auch in dem Plan, wo sie damals festgelegt wurde, aufgehoben werden. Dies fehlt vorliegend.
Allgemein	Aus den Überbauungsvorschriften geht nicht hervor, welche Nutzungen in den «Aneignungsflächen» der Festlegung «max. Grösse Bereich Aneignungsflächen und Gehölzstreifen» zulässig sind. Art. 8 Abs. 5 UeV enthält dazu lediglich die Aussage, dass Kleinbauten erstellt werden können. Die UeV sind entsprechend zu ergänzen.

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1 Siedlungsentwicklung nach Innen

Das von der Grundeigentümerschaft und der Stadt Thun gewählte Vorgehen für die Teilerneuerung der Genossenschaftssiedlung «Nünenen Pestalozzistrasse» ist sehr begrüssenswert. Das Vorgehen stützt sich bezüglich der Stärkung von Wohnbaugenossenschaften, der sozialen Durchmischung und einer qualitativ vollen Siedlungsentwicklung auf die Wohnstrategie der Stadt Thun.

5.2 Energie

Die Kombination einer Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz mit einem reduzierten gewichteten Energiebedarf ist heikel bzw. je nach Fall nicht möglich. Denn das Erreichen des Grenzwertes des gewichteten Energiebedarfs hängt weitgehend von der Gewichtung des eingesetzten Energieträgers ab, und die Fernwärme ist je nach Anteil fossil erzeugter Wärme unterschiedlich gewichtet. Da der Grundeigentümer auf die Zusammensetzung der gelieferten Fernwärme nicht direkt Einfluss nehmen kann, sollte eine Anschlusspflicht grundsätzlich nicht mit einer Reduktion des gewichteten Energiebedarfs kombiniert werden.

Da es sich im vorliegenden Fall bei der Fernwärme aber um die Abwärme der Kehrrechtverbrennungsanlage KVA Thun handelt, welche aufgrund des niedrigen Anteils fossiler Energie eine vorteilhafte Gewichtung aufweisen müsste, erachtet das AUE den reduzierten gewichteten Energiebedarf als unproblematisch.

Gemäss Erläuterungsbericht besteht aber ohnehin die Absicht, die Wärmeversorgung mit Grundwasser-Wärmepumpen sicherzustellen und von der Anschlusspflicht ausgenommen zu werden (gestützt auf den Vorbehalt in Art. 16 Abs. 1 Kantonales Energiegesetz (KE nG)).

5.3 Zonenplan

Im Vorprüfungsdokument der Ortsplanungsrevision der Stadt Thun werden im Zonenplan die UeOs nicht mehr überlagernd mit einer Grundnutzungszone dargestellt, sondern weiss mit hellroter Umrandung. Wir empfehlen, bei der vorliegenden UeO ay diese Darstellungsart zu wählen.

5.4 Überbauungsvorschriften

Art. 4	Mit dieser Formulierung hat das Richtprojekt keinerlei Verbindlichkeit. In den Überbauungsvorschriften werden durch die Stadt Thun daher Bestimmungen zur Gestaltung aufgenommen.
Art. 9 Abs. 2	Technisch bedingte Dachaufbauten werden vorliegend mit Koten geregelt. Wenn die Gebäude nicht mit dem maximalen Höhenmass nach Abs. 1 realisiert werden, besteht

	die Gefahr, dass überhohe Aufbauten entstehen. Es wird empfohlen, Dachaufbauten mit einem max. Mass ab der Kote in Art. 9 Abs. 1 UeV einzuschränken.
Art. 12 Abs. 2	Die Gestaltungsbestimmungen enthalten auch Bestimmungen zu «max. Grösse Bereich Aneignungsflächen und Gehölzstreifen», «Sektoren Spielfläche» und «max. Grösse Bereiche Siedlungerschliessung». Es geht vorliegend nicht nur um Gestaltungsbestimmungen, sondern es wird auch festgelegt, welche Nutzungen in gewissen Bereichen zulässig sind. Der erste Absatz ist unpräzise und sollte entsprechend ergänzt werden.
Art. 14 Abs. 3	Parkierung: Gilt Absatz 3 auch im Baubereich X?
Art. 17 Abs. 1	<p>Die kantonale Energiegesetzgebung gibt den Berner Gemeinden keine Kompetenz, irgendwelche Standards oder Zielwerte im Energiebereich vorzuschreiben. In vorliegendem Fall wird aber keine Vorschrift formuliert, sondern eine von der Stadt Thun definierte Ausnahme, in welchem Fall der von der Stadt verschärfte gewichtete Energiebedarf nicht eingehalten werden muss. In diesem Sinne ist aus Sicht des AUE die Verwendung des 2000-Watt- oder SNBS-Zielwertes rechtlich denkbar.</p> <p>Wir empfehlen der Stadt Thun, diese Bestimmung wie folgt anzupassen:</p> <p>A) Bezüglich 2000-Watt muss bis zur Baueingabe oder bis zur Genehmigung der Überbauungsordnung das Zertifikat «2000-Watt-Areal» vorliegen <i>und</i> eine Verpflichtung zur Rezertifizierung in der Realisierungsphase und im Betrieb ist in einer Planungsvereinbarung zu regeln vertraglich gesichert sein.</p> <p>B) Bezüglich SNBS muss bis zur Baueingabe mindestens die Bescheinigung der ersten Konformitätsprüfung einer unabhängigen und akkreditierten Prüfgesellschaft vorliegen <i>und</i> eine Verpflichtung zur Zertifizierung nach der Realisierung ist in einer Planungsvereinbarung zu regeln vertraglich gesichert sein.</p>

5.5 Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht wird durchgehend die Parzelle Nr. 3107 erwähnt. Es handelt sich jedoch vorliegend um die Parzelle Nr. 3071. Dies ist zu korrigieren.

6. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die bereinigte Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120

Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern ein solches erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Zur Beantwortung allfälliger Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Beat Michel
Raumplaner

- Überzählige Dossier retour

Fachberichte

- Amt für Umwelt und Energie (AUE)
- Stellungnahme OIK I

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- Lohner + Partner GmbH

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Amt für Umwelt und Energie (AUE)
- Tiefbauamt, OIK I

13. JAN. 2021

G-Nr. /SB: 20/7421
GAD
Eingescannt: MAP

Amt für Umwelt und Energie, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Beat Michel
Nydegasse 11/13
3011 Bern

11. Januar 2021

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde 2020.DIJ.7421

Fachbericht Energie

Gemeinde	Thun
Vorhaben	Überbauungsordnung Nünenen-Pestalozzistrasse mit Änderung Überbauungsordnung Bürgerallee und Zonenplan, Vorprüfung
Leitbehörde	Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Beurteilungsgrundlagen: Überbauungsvorschriften (UeV) vom 24. August 2020
Erläuterungsbericht (EB) vom 24. August 2020

1. Sachverhalt

Das Areal «Nünenen-Pestalozzistrasse» umfasst zahlreiche Gebäude der Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen aus den Jahren 1968 – 1972. Die Wohnbauten wurden in den letzten Jahren umfassend saniert. Einzig Gebäude Nr. 95 auf der Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 3107 wurde nicht saniert, da ein Ersatzneubau geplant ist.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat dem Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Energie, die Überbauungsordnung Nünenen-Pestalozzistrasse mit Änderung Überbauungsordnung Bürgerallee und Zonenplan im Rahmen der Vorprüfung zur Stellungnahme zugestellt.

Mit diesem Fachbericht Energie nimmt die Abteilung Energie des AUE Stellung zu den vorliegenden Überbauungsvorschriften (UeV). Das AUE beurteilt mit diesem Fachbericht die energierelevanten Artikel und stellt der Leitbehörde Antrag.

2. Erwägungen

Das AUE stellt fest, dass die Stadt Thun in der vorliegenden UeO zusätzlich zur Anschlusspflicht einen reduzierten gewichteten Energiebedarf verlangen will (vgl. Art. 17 Abs. 1 und Art. 17 Abs. 2 UeV).

Das AUE begrüsst den Willen der Stadt Thun, verschärfte Energiebestimmungen aufnehmen zu wollen. Die Kombination einer Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz mit einem reduzierten gewichteten Energiebedarf ist aber heikel bzw. je nach Fall nicht möglich. Denn das Erreichen des Grenzwertes des gewichteten Energiebedarfs hängt weitgehend von der Gewichtung des eingesetzten Energieträgers ab, und die Fernwärme ist je nach Anteil fossil erzeugter Wärme unterschiedlich gewichtet. Da der Grundeigentümer auf die Zusammensetzung der gelieferten Fernwärme nicht direkt Einfluss nehmen kann, sollte eine Anschlusspflicht grundsätzlich nicht mit einer Reduktion des gewichteten Energiebedarfs kombiniert werden.

Da es sich im vorliegenden Fall bei der Fernwärme aber um die Abwärme der Kehrlichtverbrennungsanlage KVA Thun handelt, welche aufgrund des niedrigen Anteils fossiler Energie eine vorteilhafte Gewichtung aufweisen müsste, erachtet das AUE den reduzierten gewichteten Energiebedarf als unproblematisch.

Gemäss Erläuterungsbericht besteht aber ohnehin die Absicht, die Wärmeversorgung mit Grundwasser-Wärmepumpen sicherzustellen und von der Anschlusspflicht ausgenommen zu werden (gestützt auf den Vorbehalt in Art. 16 Abs. 1 Kantonales Energiegesetz (KE nG)).

Zur Ausnahme, die in Art. 17 Abs. 1 UeV definiert wird, halten wir zudem folgendes fest: Die kantonale Energiegesetzgebung gibt den Berner Gemeinden keine Kompetenz, irgendwelche Standards oder Zielwerte im Energiebereich vorzuschreiben. In vorliegendem Fall wird aber keine Vorschrift formuliert, sondern eine von der Stadt Thun definierte Ausnahme, in welchem Fall der von der Stadt verschärfte gewichtete Energiebedarf nicht eingehalten werden muss. In diesem Sinne ist aus Sicht des AUE die Verwendung des 2000-Watt- oder SNBS-Zielwertes rechtlich denkbar.

Wir empfehlen der Stadt Thun, dieselbe Anpassung in der UeO «Nünenen-Pestalozzistrasse» vorzunehmen, wie sie bei der Überbauungsordnung «Mittlere Strasse» mit Thomas Judt und Michael Gasser besprochen wurde.

Es geht um folgende Anpassung:

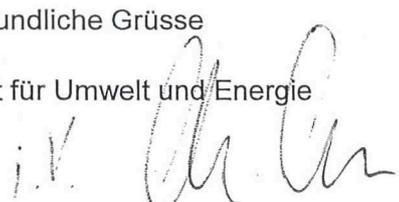
- A) Bezüglich 2000-Watt muss bis zur Baueingabe ~~oder bis zur Genehmigung der Überbauungsordnung~~ das Zertifikat «2000-Watt-Areal» vorliegen *und* eine Verpflichtung zur Rezertifizierung in der Realisierungsphase und im Betrieb ~~ist in einer Planungsvereinbarung zu regeln~~ *vertraglich gesichert sein.*
- B) Bezüglich SNBS muss bis zur Baueingabe mindestens die Bescheinigung der ersten Konformitätsprüfung einer unabhängigen und akkreditierten Prüfgesellschaft vorliegen *und* eine Verpflichtung zur Zertifizierung nach der Realisierung ~~ist in einer Planungsvereinbarung zu regeln~~ *vertraglich gesichert sein.*

3. Antrag

Aus Sicht des AUE kann Art. 17 UeV genehmigt werden.

Freundliche Grüsse

Amt für Umwelt und Energie


Deborah Wettstein
Projektleiterin Energieplanung

Michel Beat, DIJ-AGR-OR

Von: Willi Silvana, BVD-TBA-OIKI
Gesendet: Montag, 21. Dezember 2020 16:10
An: Michel Beat, DIJ-AGR-OR
Betreff: Thun; Überbauungsordnung Nünenen-Pestalozzistrasse mit Änderung Überbauungsordnung Bürgerallee und Zonenplan

Sehr geehrter Herr Michel

Da unsere Fachbereiche nicht tangiert werden, haben wir zu obgenannten UeO-Änderungen keine Bemerkungen.

Wir verzichten somit auf die Ausstellung eines Fachberichtes.

Die erhaltenen Unterlagen senden wir Ihnen per Post retour.

Freundliche Grüsse

Silvana Willi, Sachbearbeiterin
+41 31 636 33 47 (direkt), silvana.willi@be.ch

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I
Schorenstrasse 39, 3645 Gwatt (Thun)
Telefon +41 31 636 44 00, <http://www.be.ch/tba>

Wir suchen eine Projektleiterin / einen Projektleiter Kunstbauten 80 % - 100 %

<https://www.jobs.ch/de/stellenangebote/detail/10046002/>

Stadt Thun

Überbauungsordnung Nünenen-Pestalozzistrasse mit Änderung Überbauungsordnung Bürgerallee und Zonenplan, Vorprüfung

Auswertung des Vorprüfungsberichts und Ergebnissicherung der Besprechung vom 7.6.2021 mit dem AGR

26. November 2021

1. Allgemeines zur Vorprüfung

z.K.

2. Ausgangslage

z.K.

3. Materielle Genehmigungsvorbehalte

3.1 Änderung Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften «Bürgerallee»

Neben der Änderung des Perimeters der UeO «Bürgerallee» im Überbauungsplan sind auch die Legende sowie die Sonderbauvorschriften anzupassen. Die Parzelle Nr. 3071 ist nicht mehr Teil der UeO «Bürgerallee». Entsprechend sind z.B. Bestimmungen zu Höhenkoten und Nutzungsmasse des Ladens und des Tea-Rooms (in der Legende) sowie bei den Sonderbauvorschriften die Flächenangabe in lit. a, die Nennung von Laden und Tea-Room in lit. b sowie die Anzahl Parkplätze in lit. c zu ändern (nicht abschliessende Aufzählung).

Bei den Genehmigungsvermerken fehlt «Beschlossen durch den Stadtrat am». Wir bitten Sie, dies zu ergänzen.

Plan und Sonderbauvorschriften wurden entsprechend angepasst. → Plan geändert

Ergebnis Besprechung AGR vom 7.6.2021: AGR besteht auf einer detaillierten Änderung, damit die Beteiligten die Änderungen nachvollziehen können

3.2 Überbauungsplan

Der «Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» darf die «grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV» nicht überlagern. Die grössere Spielfläche muss zwingend frei bleiben und es dürfen dort keine Unterniveaubauten erstellt werden.

Haltung der Stadt Thun:

- **Auf Unterniveaubauten kann ohne Probleme eine Spielfläche erstellt werden, das eine schliesst das andere nicht aus**
- **Bestimmungen wurden in Art. 7 ergänzt: «Die Unterniveaubauten dürfen die Funktion der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV nicht beeinträchtigen.»**

Ergebnis Besprechung AGR vom 7.6.2021: Der Baubereich kann so eingezeichnet bleiben; AGR mit Änderung in Art. 7 «Die Unterniveaubauten dürfen die Funktion der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV nicht beeinträchtigen.» einverstanden → UeVorschriften ergänzt

3.3 Überbauungsvorschriften

Art. 15	<p>Die Bestimmung zum Betriebskonzept Mobilität ist ohne entsprechende Begründung (welche vorliegend fehlt) nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Die Stadt Thun muss aufzeigen, wie sie das Betriebskonzept Mobilität umsetzen will. Sie muss im Gesamtkontext darlegen, weshalb es sich um ein sensibles Gebiet handelt, welches ein Betriebskonzept Mobilität benötigt. Es ist sicherzustellen, dass das Gemeinwesen nicht alle Massnahmen zur Verkehrsberuhigung auf die Grundeigentümer überwälzt. Die Verhältnismässigkeit muss gegeben sein. Die Wirkung hat sich in der UeO mit dem Betriebskonzept Mobilität zu entfalten und nicht etwa nur ausserhalb dieses Gebietes. Aus diesem Grund ist die Bestimmung in Art. 15 UeV in dieser allgemeinen Form nicht zulässig.</p> <p>Darüber hinaus ist die Bestimmung auch zu offen formuliert. Für den Baugesuchsteller geht aus der Bestimmung nicht hervor, was Inhalt des Betriebskonzepts Mobilität sein muss.</p> <p>Der Artikel 15 wurde gelöscht und das Betriebskonzept Mobilität in einem Vertrag geregelt. → UeVorschriften geändert</p>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Formelle Genehmigungsvorbehalte

4.1 Änderung Zonenplan

Die Genehmigungsvermerke fehlen bei der Zonenplanänderung und müssen ergänzt werden.

«Wohnen W3+» gehört unter die Hinweise, da diese Zone mit der vorliegenden Zonenplanänderung nur bezüglich der Hauptnutzung als Hinweis geändert wird.

Der Plan wurde entsprechend angepasst. → → Plan geändert

4.2 Überbauungsvorschriften

Art. 7 Abs. 4	<p>Der Verweis auf Absatz 3 ist falsch. Ist Absatz 5 gemeint?</p> <p>Abgrabungsbestimmungen gelten nicht zur Bestimmung der Geschossigkeit, sondern dienen nur für die Höhenmessung. Abgrabungen dienen immer nur dem Erschliessungszweck und sind lediglich auf einer Seite pro Gebäude zulässig. Eine max. Breite von 1/3 ist bei einer möglichen Gebäudelänge von ca. 50 m deutlich zu gross. Die maximale Breite ist daher in der Regel auf 5.0 m festzulegen. Art. 7 Abs. 4 UeV ist gesamthaft zu überarbeiten.</p> <p>In Art. 7 Abs. 4 ist eine Formulierung aus dem neuen BR eingefügt. Der Abs. wurde in Abstimmung mit dem neuen BR überarbeitet. → UeVorschriften geändert</p>
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 8 Abs. 5	<p>Ist mit «Aussenraum der Überbauung» der «Freiraum der Überbauung» gemeint? Wenn ja, ist dies so zu benennen. Wenn nein, muss beschrieben werden, welche Bereiche mit «Aussenraum der Überbauung» gemeint sind.</p> <p>Der Begriff wurde geändert: «Freiraum der Überbauung». → UeVorschriften geändert</p>
Art. 9 Abs. 1	<p>Neben der Bestimmung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion mittels der Angabe von m.ü.M., gilt es auch, einen unteren Referenzpunkt zu bestimmen. Dabei handelt es sich im Grundsatz um das massgebende Terrain. Das massgebende Terrain ist daher mit einem Geometerpunkt festzulegen.</p> <p>In Art. 9 soll der «tiefste Punkt» mit einer Höhenkote von 565.00 m ü.M. festgelegt werden (basierend auf Terrinaufnahmen des Geometers). Die Kote bezieht sich nur auf die Höhen nach Kapitel 1.5 BMBV. Sie ist nicht massgebend für die Geschossigkeit, Unterniveaubauten und dgl.</p> <p>Ergebnis Besprechung AGR vom 7.6.2021: Die Stadt Thun definiert im Rahmen der OPR und in Absprache mit dem AGR den genauen Begriff für den Referenzpunkt → z.B. «unterer Referenzpunkt des massgebenden Terrains» o.ä. → UeVorschriften geändert</p> <p>Ein Oblicht ist kein technisch bedingter Dachaufbau. Die Oblichter sind daher aus der Aufzählung zu streichen.</p> <p>Der Begriff wurde gestrichen, da im Höhenmass genügend Spielraum besteht. (Hinweis: Es gibt auch Oblichter, die eine technische Funktion haben (z.B. bezüglich Entlüftung und Brandschutz). → UeVorschriften geändert</p>
Art. 18	<p>Die Baulinie muss auch in dem Plan, wo sie damals festgelegt wurde, aufgehoben werden. Dies fehlt vorliegend.</p> <p>Ergebnis Besprechung AGR vom 7.6.2021: Für das AGR ist eine Änderung der Baulinie im Plan von 1957 zwingend. → Änderungsplan erstellt</p>
Allgemein	<p>Aus den Überbauungsvorschriften geht nicht hervor, welche Nutzungen in den «Aneignungsflächen» der Festlegung «max. Grösse Bereich Aneignungsflächen und Gehölzstreifen» zulässig sind. Art. 8 Abs. 5 UeV enthält dazu lediglich die Aussage, dass Kleinbauten erstellt werden können. Die UeV sind entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Ergebnis Besprechung AGR vom 7.6.2021: Die Stadt prüft, ob die Bestimmung noch vereinfacht werden kann. → UeVorschriften geändert</p>

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1 Siedlungsentwicklung nach Innen

Das von der Grundeigentümerschaft und der Stadt Thun gewählte Vorgehen für die Teilerneuerung der Genossenschaftssiedlung «Nünenen Pestalozzistrasse» ist sehr begrüssenswert. Das Vorgehen stützt sich bezüglich der Stärkung von Wohnbaugenossenschaften, der sozialen Durchmischung und einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung auf die Wohnstrategie der Stadt Thun.

z.K.

5.2 Energie

Die Kombination einer Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz mit einem reduzierten gewichteten Energiebedarf ist heikel bzw. je nach Fall nicht möglich. Denn das Erreichen des Grenzwertes des gewichteten Energiebedarfs hängt weitgehend von der Gewichtung des eingesetzten Energieträgers ab, und die Fernwärme ist je nach Anteil fossil erzeugter Wärme unterschiedlich gewichtet. Da der Grundeigentümer auf die Zusammensetzung der gelieferten Fernwärme nicht direkt Einfluss nehmen kann, sollte eine Anschlusspflicht grundsätzlich nicht mit einer Reduktion des gewichteten Energiebedarfs kombiniert werden.

Da es sich im vorliegenden Fall bei der Fernwärme aber um die Abwärme der Kehrlichtverbrennungsanlage KVA Thun handelt, welche aufgrund des niedrigen Anteils fossiler Energie eine vorteilhafte Gewichtung aufweisen müsste, erachtet das AUE den reduzierten gewichteten Energiebedarf als unproblematisch.

Gemäss Erläuterungsbericht besteht aber ohnehin die Absicht, die Wärmeversorgung mit Grundwasser-Wärmepumpen sicherzustellen und von der Anschlusspflicht ausgenommen zu werden (gestützt auf den Vorbehalt in Art. 16 Abs. 1 Kantonales Energiegesetz (KE nG)).

z.K. Aus Sicht des Planungsamts der Stadt Thun sind keine Anpassungen notwendig.

5.3 Zonenplan

Im Vorprüfungsdocument der Ortsplanungsrevision der Stadt Thun werden im Zonenplan die UeOs nicht mehr überlagernd mit einer Grundnutzungszone dargestellt, sondern weiss mit hellroter Umrandung. Wir empfehlen, bei der vorliegenden UeO ay diese Darstellungsart zu wählen.

Plan wurde angepasst und die Fläche weiss dargestellt. → Plan geändert

5.4 Überbauungsvorschriften

Art. 4	<p>Mit dieser Formulierung hat das Richtprojekt keinerlei Verbindlichkeit. In den Überbauungsvorschriften werden durch die Stadt Thun daher Bestimmungen zur Gestaltung aufgenommen.</p> <p>Die Formulierung entspricht der Absicht. Mit Art. 10 Abs. 3 ist eine griffige Qualitätssicherung stipuliert worden. Aus Sicht des Planungsamts der Stadt Thun sind keine Anpassungen notwendig.</p>
--------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 9 Abs. 2	<p>Technisch bedingte Dachaufbauten werden vorliegend mit Koten geregelt. Wenn die Gebäude nicht mit dem maximalen Höhenmass nach Abs. 1 realisiert werden, besteht die Gefahr, dass überhohe Aufbauten entstehen. Es wird empfohlen, Dachaufbauten mit einem max. Mass ab der Kote in Art. 9 Abs. 1 UeV einzuschränken.</p> <p>Die Formulierung entspricht der Absicht. Mit Art. 10 Abs. 3 ist eine griffige Qualitätssicherung stipuliert worden. Aus Sicht des Planungsamts der Stadt Thun sind keine Anpassungen notwendig.</p>
Art. 12 Abs. 2	<p>Die Gestaltungsbestimmungen enthalten auch Bestimmungen zu «max. Grösse Bereich Aneignungsflächen und Gehölzstreifen», «Sektoren Spielfläche» und «max. Grösse Bereiche Siedlungerschliessung». Es geht vorliegend nicht nur um Gestaltungsbestimmungen, sondern es wird auch festgelegt, welche Nutzungen in gewissen Bereichen zulässig sind. Der erste Absatz ist unpräzise und sollte entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Art. 12 Abs. 2 wurde umformuliert. → UeVorschriften geändert</p>
Art. 14 Abs. 3	<p>Parkierung: Gilt Absatz 3 auch im Baubereich X?</p> <p>Die Formulierung entspricht der Absicht. Aus Sicht des Planungsamts der Stadt Thun sind keine Anpassungen notwendig.</p>
Art. 17 Abs. 1	<p>Die kantonale Energiegesetzgebung gibt den Berner Gemeinden keine Kompetenz, irgendwelche Standards oder Zielwerte im Energiebereich vorzuschreiben. In vorliegendem Fall wird aber keine Vorschrift formuliert, sondern eine von der Stadt Thun definierte Ausnahme, in welchem Fall der von der Stadt verschärfte gewichtete Energiebedarf nicht eingehalten werden muss. In diesem Sinne ist aus Sicht des AUE die Verwendung des 2000-Watt- oder SNBS-Zielwertes rechtlich denkbar.</p> <p>Wir empfehlen der Stadt Thun, diese Bestimmung wie folgt anzupassen:</p> <p>A) Bezüglich 2000-Watt muss bis zur Baueingabe oder bis zur Genehmigung der Überbauungsordnung das Zertifikat «2000-Watt-Areal» vorliegen <i>und</i> eine Verpflichtung zur Rezertifizierung in der Realisierungsphase und im Betrieb ist in einer Planungsvereinbarung zu regeln <i>vertraglich gesichert sein.</i></p> <p>B) Bezüglich SNBS muss bis zur Baueingabe mindestens die Bescheinigung der ersten Konformitätsprüfung einer unabhängigen und akkreditierten Prüfgesellschaft vorliegen <i>und</i> eine Verpflichtung zur Zertifizierung nach der Realisierung ist in einer Planungsvereinbarung zu regeln <i>vertraglich gesichert sein.</i></p> <p>Art. 17 Abs. 1 wurde entsprechend angepasst. → UeVorschriften geändert</p>

5.5 Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht wird durchgehend die Parzelle Nr. 3107 erwähnt. Es handelt sich jedoch vorliegend um die Parzelle Nr. 3071. Dies ist zu korrigieren.

Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend angepasst. → Erläuterungsbericht geändert