

Stadtratssitzung vom 23. September 2021

Bericht Nr. 17/2021

Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Bernstrasse 11»

Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften nach Artikel 58 bis 61 Baugesetz, beinhaltend Änderung des Zonenplans und des Baureglements 2002, Anhang 3: neue Zonenvorschriften ZPP «Bernstrasse 11»

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Parzellen Thun Gbbl. Nrn. 1336 und 2736 an der Bernstrasse 11 gehörten seit den 1920er-Jahren der Watch Stones Co. Ltd. Das Unternehmen ging später in die Comadur SA, ein Unternehmen der Swatch-Group SA, ein. Nach dem Umzug der Comadur SA an die C.-F.-L.-Lohner-Strasse wurde das Areal im Jahr 2017 an die Pensionskasse des Schweizerischen Anwaltsverbands verkauft. Diese beauftragte mit der Entwicklung und Bebauung des Areals den General- und Totalunternehmer Steiner AG, Worblaufen, der gemeinsam mit der Stadt Thun die notwendigen Planungsschritte in Angriff nahm. Das Areal soll nachhaltig nach innen entwickelt werden. Ein vielfältiges Wohnungsangebot, Dienstleistungsflächen und attraktive, vielfältig nutzbare Aussenräume ermöglichen eine gute Nutzungsdurchmischung.



Abbildung 1: Luftbild, zentrale Lage an der Einfallssachse zur Innenstadt und an der Gemeindegrenze zu Steffisburg.

Die beiden Parzellen liegen heute in der Zone Wohnen/Arbeiten W/A3, die Wohnnutzungen, Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe zulässt sowie drei Vollgeschosse und eine Ausnutzungsziffer von 0.8 erlaubt. Diese geltenden bau- und zonenrechtlichen Vorschriften werden dem Potenzial des Gebiets und insbesondere der angestrebten Innenentwicklung nicht gerecht.

Für die Innenentwicklung bedarf es einer Zonenplanänderung. Als planungsrechtliche Grundlage soll eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen werden, die den Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt. Basis für die vorliegende ZPP «Bernstrasse 11» bildet ein städtebauliches Konzept, welches Ergebnis eines Studienverfahrens ist, in dem das Potential des Areals ermittelt wurde (vgl. Kapitel 3). Mit dem Erlass der neuen ZPP legt die Stadt Thun die Grundlage für die gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz geforderte und im Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 verankerte qualitätsvolle Innenentwicklung in diesem zentral gelegenen Gebiet.

2. Übereinstimmung mit der städtischen Planung

Die vorliegende Planung leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Ziele der Strategie Stadtentwicklung, des Stadtentwicklungskonzepts STEK 2035 und der Wohnstrategie 2030. Insbesondere kann ein attraktives, städtisches Wohnraumangebot gefördert werden. Im Areal sind rund 60 neue Klein- und Familienwohnungen geplant. Die Planung entspricht den Geboten der haushälterischen Bodennutzung und der Schonung der Landschaft durch die Siedlungsentwicklung nach innen. Das Vorhaben steht im Einklang mit dem kantonalen Richtplan und dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK). Auch das Raumentwicklungskonzept REK 2035 der Gemeinde Steffisburg verfolgt entlang der Bernstrasse die Entwicklung und Transformation zu dichten Arbeits-, Kommerz- und Wohngebieten.

Das Areal liegt gemäss Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 in einem Gebiet, das ein besonderes Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial im Sinne der Nutzungsdurchmischung, der Nutzungssteigerung und der baulichen Verdichtung aufweist. Die vorliegende Planung sichert einen sorgfältigen Umgang mit dem öffentlichen Raum (Wert, Nutzbarkeit und Qualität) und den Freiräumen. Im Vordergrund stehen ein bewusster Umgang und eine Entwicklung ausgehend von den vorhandenen örtlichen Qualitäten und Identitäten, die ökologische, soziale Vernetzung mit den umliegenden Quartieren und Verkehrsräumen sowie die Umsetzung weitreichender Vorgaben zu Energie und Mobilität.

Die Planung stimmt mit der laufenden Ortsplanungsrevision Thun überein, ist jedoch von dieser ausgenommen, damit die ZPP bereits zu einem früheren Zeitpunkt genehmigt und umgesetzt werden kann.

3. Qualitätssichernde Verfahren

3.1 Studienverfahren

Zur Erarbeitung der ZPP-Vorschriften wurde ein Studienverfahren durchgeführt, das aufzeigt, wie sich die Höhe der Gebäude am Umfeld und an prägenden Bauten im umliegenden Gebiet orientieren soll. Im Studienverfahren wurden mit einem - aufgrund einer Präselektion mit drei Planungsteams ausgewählten - Team sowie unter Einbezug eines Begleitgremiums und von Experten diverser Disziplinen (Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur) mögliche Bebauungstypologien mit unterschiedlichen Freiraumvarianten entwickelt. Die wesentlichen Grundsätze hinsichtlich Art und Mass der Nutzung, Städtebau, Gestaltung sowie Verträglichkeit im Quartier wurden damit festgelegt und dienen als Grundlage für die Formulierung der ZPP-Vorschriften und die Aufgabenstellung des im Anschluss durchgeführten Wettbewerbs.

Die Synthesekarte in Abbildung 2 fasst skizzenhaft die wesentlichen Ergebnisse des Studienverfahrens zusammen.



Abbildung 2: Synthesekarte aus dem Schlussbericht Entwurfsvariantenstudium vom 18. September 2018.

3.2 Wettbewerb nach SIA 142

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept des Studienverfahrens wurde ein Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe durchgeführt. Das im Rahmen der öffentlichen Auflage der ZPP präsentierte Siegerprojekt des Wettbewerbs ist nicht Gegenstand der vorliegenden Zonenplanänderung, es entspricht jedoch dem von der ZPP gesteckten Rahmen und ist nach deren Genehmigung und nach Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens realisierbar.

Der Projektwettbewerb wurde nach SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) im Einladungsverfahren durchgeführt, zu welchem acht Planungsteams zugelassen wurden. Das Preisgericht hat einstimmig das Projekt «Capybara» der Schwabe Suter Architekten GmbH, Zürich, zur Weiterbearbeitung und Ausführung erstrangiert. Mit dem gekürten Projekt kann eine stadträumliche Aufwertung mittels eines verdichteten, urbanen Quartierbausteins mit ortsangepasstem Nutzungsspektrum aus Wohnen und Arbeiten, attraktivem Wohnungsangebot und vielfältig nutzbaren Aussenräumen erreicht werden. Es sind rund 60 neue Klein- und Familienwohnungen geplant.

Das Projekt wurde im weiteren Verfahren unter Beizug des Preisgerichts zu einem Richtprojekt entwickelt, die Projektierung wird gestartet und das entsprechende Bauprojekt zeitnah erarbeitet.

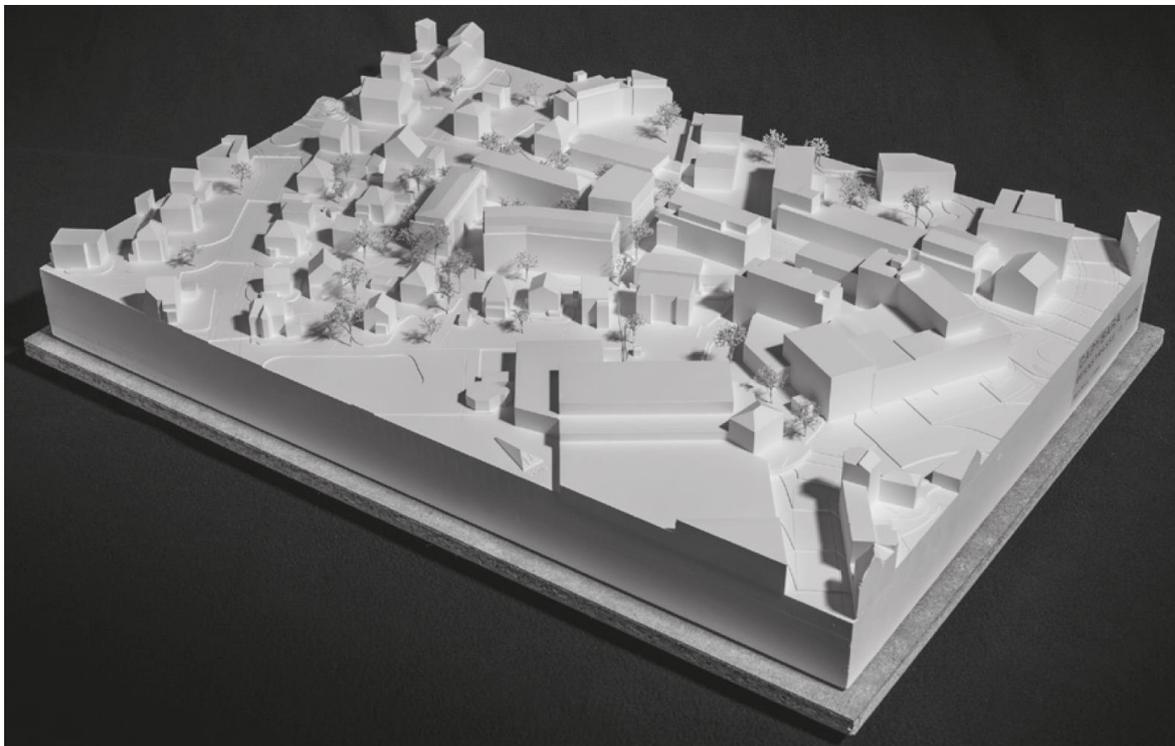


Abbildung 3: Modellbild des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb.

4. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

4.1 Vorschriften der Zone mit Planungspflicht

Im Zonenplan ist das Areal bisher der Zone W/A3 mit der Grundnutzung Wohnen und Arbeiten zugewiesen. Mit der Zonenplanänderung wird das Areal der neuen ZPP «Bernstrasse 11» zugewiesen. Die ZPP lässt Wohnnutzungen, stille bis mässig störende Gewerbe-, Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen zu. Es ist eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von mindestens 1.6 und höchstens 1.8 zulässig. Die maximale Gebäudelänge, Gebäudebreite und Geschoszahl sowie der Gebäudeabstand sind frei. Die Gebäudehöhe wird im Bereich Schweizerweg festgelegt bei maximal 16.00 Metern und im Bereich Bernstrasse bei maximal 20.00 Metern.

4.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung hat keine massgeblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Erwähnenswert sind folgende Aspekte:

Verkehr/Mobilität

Die Haupteerschliessung erfolgt über den Schweizerweg im Einbahnregime. Zudem ist eine Nebeneerschliessung (Zu- und Wegfahrt) für den motorisierten Verkehr für publikums- und kundenorientierte Nutzungen ab der Bernstrasse zulässig. Die Anlieferung erfolgt im gleichen Verkehrsregime

über den Schweizerweg sowie über den Vorbereich an der Bernstrasse. Das Areal ist stadtnah gelegen und gut zu Fuss erreichbar. Mit den Vorschriften zur Anzahl Abstellplätze sowie der Erstellung eines Mobilitätsmanagement-Konzepts wird sichergestellt, dass das Vorhaben zu einer umweltfreundlichen, nachhaltigen Mobilität beiträgt.

Siedlungsentwicklung nach innen

Das Areal an der Bernstrasse 11 liegt in einem Gebiet, das im Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 als Gebiet «Neuorientieren» festgelegt wurde. Bei den Gebieten «Neuorientieren» handelt es sich um Flächen, die im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen umstrukturiert oder Neubebaut werden. Dank diesem Beitrag zur Innenentwicklung kann bestehendes Kulturland geschont werden.

Energie

Gemäss den ZPP-Vorschriften ist das Areal an das Fernwärmenetz der Kehrlichtverbrennungsanlage KVA anzuschliessen oder – sofern dies zeitlich mit der Realisierung des Fernwärmestrangs Richtung Spital nicht möglich ist – mittels Umweltwärme zu versorgen. In einer zusätzlichen Vereinbarung wird zudem ein zukunftsgerichteter Umgang mit dem Thema Energie eingefordert. Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) muss mit der Bewertung von mindestens Note 4.0 erfüllt werden. Mit dem vorgelegten Projekt werden die Ziele der Stadt Thun als Energiestadt sowie des überkommunalen Richtplans Energie erfüllt.

4.3 Öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung und öffentliche Planaufgabe

Für die Zonenplanänderung wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Artikel 58 bis 61 Baugesetz durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Stadtrat (mit fakultativem Referendum) sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Die Mitwirkung zur ZPP «Bernstrasse 11» fiel mehrheitlich positiv aus. Die geäusserten Anliegen wie Berücksichtigung des umgebenden Quartiers und der nachhaltigen Entwicklung bezüglich Energie sowie Prüfung und Erarbeitung einer quartierverträglichen Strassenraumgestaltung auf dem Schweizerweg, der verkehrstechnischen Anforderungen (sichere Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung, Kundenparkplätze und Reduktion der Anzahl der Parkplätze, Anforderungen an Veloparkierung) werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) stellte in seinem Vorprüfungsbericht die Genehmigung in Aussicht. Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe gingen vier Einsprachen von Privaten ein, wovon eine noch hängig ist. Über diese entscheidet der Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

5. Mehrwertausgleich

Der aufgrund der vorgesehenen Zonenplanänderung für die neue Zone mit Planungspflicht berechnete Mehrwert beträgt 4'436'500 Franken (nach Abzug des Freibetrags von 100'000 Franken gemäss Art. 4 Abs. 1 MWAR). Dementsprechend beläuft sich die Mehrwertabgabe für die Umzonung (35 %) auf 1'552'775 Franken. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.

6. Fazit

Die vorliegende Planung liefert einen wesentlichen Beitrag an die Erfüllung des Legislaturziels 1 «Thun hat das Angebot als Wohnstadt optimiert» und der Massnahme 2 «Attraktive urbane Mischgebiete und strategisch wichtige Areale proaktiv entwickeln». Mit der Entwicklung des Areals Bernstrasse 11 bietet sich der Stadt Thun die Chance, zu verschiedenen strategisch wichtigen Zielsetzungen (Wohnraum, Städtebau, Nachhaltigkeit und Energie) einen bedeutenden Beitrag zu leisten. Die Planung fördert die qualitätsvolle Innenentwicklung und den Schutz von Kulturland. Gleichzeitig sorgt sie für Erhalt und Sanierung der bestehenden, denkmalgeschützten Substanz. Die Vorschriften der ZPP werden dem vorhandenen Potenzial und den gestellten Anforderungen gemäss STEK 2035 sowie der Ortsplanungsrevision gerecht und ermöglichen die angestrebte Entwicklung zu einem urbanen, vielfältigen und zentral gelegenen Stadtbaustein. Die Stadt Thun kann somit die Innenentwicklung gemäss den übergeordneten Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes realisieren und die übergeordneten Stadtentwicklungsziele kurz-, mittel- und langfristig umsetzen. Die Umsetzung der Planung ist mit diversen positiven Aspekten verbunden und schafft zahlreiche Synergien.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 38 Buchstabe b Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 25. August 2021, beschliesst:

1. Verabschiedung des Genehmigungsentwurfs für die Zonenplanänderung ZPP «Bernstrasse 11» nach Artikel 58 bis 61 Baugesetz, beinhaltend Änderung des Zonenplans und des Baureglements 2002, Anhang 3: neue Zonenvorschriften ZPP «Bernstrasse 11», zuhanden der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 25. August 2021

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

ao. Ratssekretärin
Gabriela Meister

Beilagen

1. Zone mit Planungspflicht ZPP «Bernstrasse 11», Genehmigungsdokument vom 21. Juli 2021 beinhaltend
 - Änderung des Zonenplans und
 - Änderung des Baureglements 2002, Anhang 3: neue Zonenvorschriften ZPP «Bernstrasse 11»
2. Erläuterungsbericht vom 21. Juli 2021