

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Zone mit Planungspflicht (ZPP) BC «Schadaugärtnerei»

nach Art. 58–61 BauG

Die Änderung beinhaltet:

- Änderung Zonenplan Teil I: Teil Thun 2002
- Änderung Baureglement 2002, Anhang 3: neue Zonenvorschriften
ZPP BC «Schadaugärtnerei»

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.027	Format:	A4	Revidiert:	–
Plan-Nr.:	–	Gez.:	Es/Sz		
Mst.:	–	Datum:	17.11.2022	Name Büro:	–

Änderung Anhang 3, Ziffer 3.2

3.2 Zonen mit Planungspflicht ZPP

ZPP BC «Schadaugärtnerei»

Kommentar

Planungszweck

Entwicklung zu einem attraktiven, lebendigen und vielfältig nutzbaren Areal mit hohem Öffentlichkeitsgrad als Bestandteil der öffentlichen «Kulturmeile» in Seenähe, unter Beachtung der und mit Bezug zur historischen Nutzung und Bausubstanz sowie zum angrenzenden Schadaupark

Vergleiche auch Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS und kantonales Bauinventar der Stadt Thun. Das Areal befindet sich innerhalb des ISOS-Erhaltungsgebiets 13 mit Erhaltungsziel «C»: «Erhalten des Charakters» und partiell in der ISOS-Baugruppe 13.1 mit Erhaltungsziel «A»: «Erhalten der Substanz». Die Zone mit Planungspflicht BC «Schadaugärtnerei» liegt zudem grösstenteils in der kantonalen Baugruppe «G (Thun, Scherzligen-Schadau)» und vollständig im kommunalen Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen Schadau». Das Nutzungsmass und die Gestaltungsprinzipien müssen im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren ausgelotet werden.

Nutzungsart

Öffentliche Nutzung, Kultur- und Freizeitnutzungen, Gastgewerbe, Freiflächen sowie öffentliche Parkierung

Nutzungsmass

Fassadenhöhe:

Öffentliche Nutzung, Kultur- und Freizeitnutzungen, Gastgewerbe:

- Gebäude mit Schrägdach: max. Fassadenhöhe traufseitig¹ 8.0 m und max. Fassadenhöhe giebelseitig¹ 12.0 m
- Andere Dachformen: max. Fassadenhöhe² 10.0 m

Wenn städtebaulich auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens begründet, ist für öffentliche Nutzungen eine Mehrhöhe bis zu einem Geschoss (3.0 m) möglich.

Museumsnutzungen:

- Im nördlichen Teil des Areals max. Fassadenhöhe¹ und max. Fassadenhöhe giebelseitig² 17.0 m
- Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Kamine, Liftschachtaufbauten, Anlagen zur Sonnenenergienutzung u. a.) mit einer maximalen Höhe von 3.0 m über der Gesamthöhe bleiben unberücksichtigt. Die Höhen von Kaminanlagen richten sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU.
- Im restlichen Teil des Areals gemäss vorangehend aufgeführten Massen für Kultur- und Freizeitnutzungen

Weitere baupolizeiliche Masse:

- Grenzabstand: 4.0 m

Lärmempfindlichkeitsstufe

ES II

¹ Die Fassadenhöhe traufseitig und die Fassadenhöhe giebelseitig gelten für Gebäude mit einem Schrägdach wie gleichgeneigte Satteldächer oder Pultdächer.

² Die Fassadenhöhe gilt für Gebäude mit einer anderen Dachform als einem Schrägdach wie z. B. Flachdach (bis 5 Grad Neigung), Tonnendach, Mansarddach.

Gestaltungsgrundsätze

- Städtebaulich überzeugendes Konzept
- Beachtung der spezifischen Qualitäten des Ortes und der bestehenden Bebauung
- Überzeugende Abschlüsse der Überbauung entlang der Seestrasse sowie im Übergangsbereich der verschiedenen Nutzungen
- Aufeinander abgestimmte Anordnung und Gestaltung
- Guter Bezug zum Schadaupark und gute Integration der Baudenkmäler
- Guter Bezug zum Areal Scherzligen-Schadau

Vergleiche auch Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau» in Anhang 4 Ziffer 4.2 nBR.

Erschliessungsgrundsätze

- Durch die Hapterschliessung für den motorisierten Individualverkehr sollen die Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Gestaltung der Seestrasse optimal unterstützt werden.
- Durchlässigkeit des Areals für Fuss- und Veloverkehr
- Direkter Bezug für Fussgängerinnen und Fussgänger zum Schadaupark

Die Zone mit Planungspflicht BC «Schadaugärtnerei» liegt in einem sensiblen Gebiet nach Artikel 12 nBR und im «inneren Kern» gemäss Anhang 5 nBR. Die Ziele der und die Anforderungen an die Mobilität richten sich nach Artikel 63 nBR.

(Bemerkung: Der Kommentar nimmt Bezug auf das neue Baureglement nBR, Artikelnummern Stand Genehmigungsdokument vom 17. November 2022.)

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung:	1. November 2019 bis 31. Januar 2020
Kantonale Vorprüfung:	4. Februar 2020
Publikation im Amtsblatt:	2. März 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger:	3. und 10. März 2022
1. öffentliche Planaufgabe	4. März bis 8. April 2022
Einspracheverhandlungen:	27. Juni bis 24. August 2022
Erledigte Einsprachen:	6
Unerledigte Einsprachen:	2
Rechtsverwahrungen:	2
<i>nach Beschluss des Stadtrats:</i>	
Publikation im Amtsblatt:	1. März 2023 sowie 15. März 2023 (ersetzte die Publikation vom 1. März 2023)
Publikation im amtlichen Anzeiger:	9. und 16. März 2023
2. öffentliche Planaufgabe:	3. März bis 11. April 2023
Unerledigte Einsprachen:	13
Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch
Gemeinderat: 19. Oktober 2022 und 16. November
Stadtrat: 17. November 2022

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Raphael Lanz Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, Der Stadtschreiber:

Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: