

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
Plan-Nr.: –
Mst.: –

Format: A4
Gez.: Es/Sz
Datum: 17.11.2022

Revidiert: –
Name Büro: –

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Planungsziel	6
1.3 Planungsrechtliche Situation	6
1.3.1 Ortsplanung 2002	6
1.3.2 Laufende Ortsplanungsrevision.....	8
2. Beteiligungsprozess und Studienauftrag.....	12
3. Planungsrechtliche Umsetzung.....	13
3.1 Zonenplanänderung	13
3.2 Baureglementsänderung.....	13
3.3 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen.....	15
4. Auswirkungen auf die Umwelt	17
5. Verfahren	19
5.1 Vorgehen	19
5.2 Zuständigkeit	19
5.3 Öffentliche Mitwirkung	19
5.4 Kantonale Vorprüfung	21
5.5 Erste öffentliche Auflage	21
5.6 Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage.....	24
5.7 Beschlussfassung mit Änderungen	26
5.8 Zweite öffentliche Planaufgabe und Genehmigung.....	27

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Ende 2013 stimmte die Bevölkerung der Stadt Thun dem Kauf der Schadaugärtnerei durch die Stadt Thun mit grosser Mehrheit zu. Der Kanton Bern, als früherer Eigentümer, wollte ursprünglich auf dem Areal ein Wohnbauvorhaben realisieren lassen, was jedoch auf Widerstand stiess. Mit Beschluss vom 20. August 2015 bewilligte der Stadtrat von Thun einen Verpflichtungskredit von 270'000 Franken für einen zweistufigen Arealentwicklungsprozess mittels Testplanung. 2015 bis 2017 wurde ein offener Beteiligungsprozess mit anschliessendem Studienauftrag zur weiteren Entwicklung dieses für die Stadt Thun bedeutenden Areals durchgeführt (siehe Kapitel 2). Ziel dieses Prozesses war es, die künftige Nutzung unter Einbezug der breiten Öffentlichkeit und die städtebaulichen Anforderungen an die künftige Entwicklung des Areals in einem qualifizierten Verfahren auszuloten. Die Nutzung soll einerseits den bestehenden historischen Qualitäten des Ortes sowie den historischen Nutzungen (insbesondere der Gartennutzung und dem Wirtschaftshof) gerecht werden und andererseits eine Entwicklung hin zu einem in grossen Teilen öffentlich zugänglichen, lebendigen und vielfältig genutzten Areal ermöglichen.



Abbildung 1 Ausschnitt Luftbild mit Areal Schadaugärtnerei (gelb)

Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess und dem Studienauftrag wurden im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) in der ZPP J «Schadau», Sektor E, welcher die Schadaugärtnerei umfasst, abgebildet (bis und mit erster öffentlicher Auflage OPR).

Zudem konnten in den Sommermonaten 2020 und 2021 mit verschiedenen Zwischennutzungen Erfahrungen für die mittel- bis langfristige Entwicklung und Nutzung gesammelt werden. Die 2021 realisierte Öffnung des Durchgangs durch die historische Mauer zwischen Parkierflächen und Aussenfläche sowie die Verbesserung der Querungsmöglichkeit zwischen Schadaupark und -gärtnerei erhöhte die erwünschte Durchlässigkeit und die Zugänglichkeit sowie die Einbettung in die bestehende Umgebung deutlich. Die Erkenntnisse aus der Evaluation der Zwischennutzungen zeigen, dass der grobe planerische Rahmen, welcher in der ZPP J, Sektor E, für das Gebiet gesteckt wurde, die geplante Entwicklung zu ermöglichen vermag.

Im Rahmen der Mitwirkung zur sowie der öffentlichen Auflage der OPR gingen diverse Rückmeldungen und Einsprachen zu den ZPP-Vorschriften im Sektor E ein (siehe Kapitel 5.3 und 5.5). Aufgrund der Bedeutung des Areals für die heutige und künftige Bevölkerung Thuns als attraktives, lebendiges und vielfältig öffentlich nutzbares Areal ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung in einer eigenständigen Zone mit Planungspflicht (ZPP), der ZPP BC «Schadaugärtnerei», verankert werden sollen. Deshalb hat er das Geschäft von der OPR losgelöst, um es in einem eigenständigen ordentlichen Verfahren gemäss Artikel 58 ff. Baugesetz zu behandeln.

1.2 Planungsziel

Das Areal der Schadaugärtnerei soll – unter Beachtung und mit Bezug zur historischen Nutzung und Bausubstanz sowie zum angrenzenden Schadaupark – zu einem attraktiven, lebendigen und vielfältig nutzbaren Areal mit hohem Öffentlichkeitsgrad als Bestandteil der öffentlichen «Kulturmeile» in Seenähe entwickelt werden. Mit einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung geschaffen werden.

1.3 Planungsrechtliche Situation

1.3.1 Ortsplanung 2002

Gemäss Zonenplan I 2002 ist der Planungssperimeter (Grundstück Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 1103) Bestandteil der ZPP J «Schadau». Überlagert wird er vom Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau».

Gemäss Baureglement (BR) 2002 bezweckt die ZPP J «Bauten und Anlagen für die Sekundarstufe II (Gymnasium und Berufsbildung), ohne Turnhallen und Rasenspielfelder, kombiniert mit Bauten für öffentliche Nutzungen und attraktives Wohnen.». Als Nutzungen zulässig sind «Bildung, Wohnen, Internat und Hotel, öffentliche Nutzungen wie Ausstellungen, Kongresse/Tagungen, öffentliche Veranstaltungen.». Es gilt grundsätzlich das Nutzungsmass der Zone W3 (nach BR 2002), wobei punktuell Abweichungen von den baupolizeilichen Massen zulässig sind, wenn diese städtebaulich begründet sind und zu einer erhöhten räumlichen Qualität führen. Weiter zulässig sind die Erweiterung des bestehenden Schadausaals sowie die Erweiterung und

Verdichtung der Hotel- und Gastronomiefachschule. Die gesamte ZPP J ist der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeteilt. Daneben umfassen die ZPP-Bestimmungen verschiedene Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze.

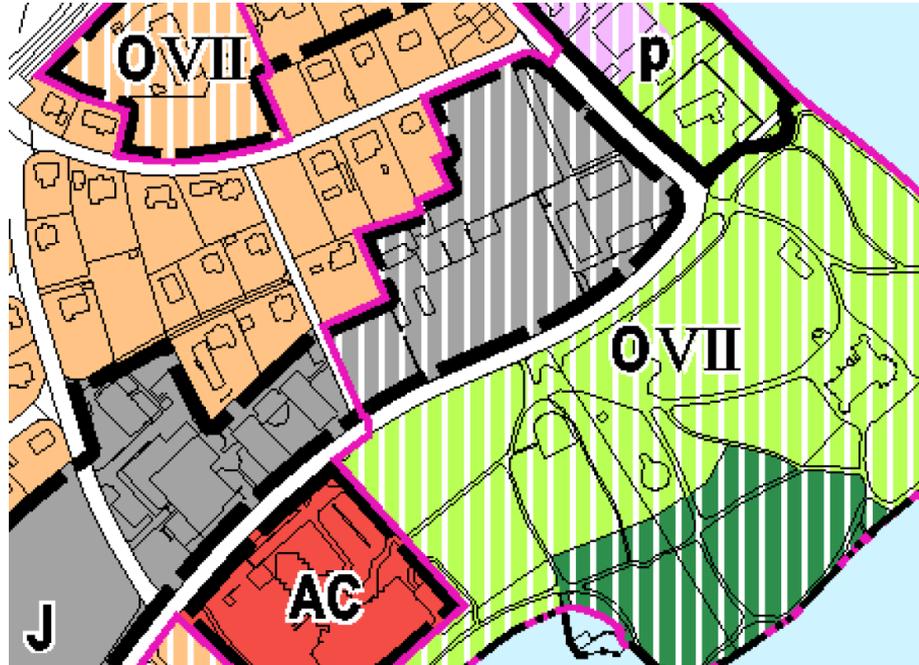


Abbildung 2 Ausschnitt Zonenplan I 2002

Zonenplan II
(Hinweisplan)

Im Zonenplan II sind im östlichen Bereich des Planungsperimeters zwei schützenswerte Einzelbäume (behördenverbindlich) sowie entlang der See-strasse im Nordosten eine schützenswerte Baumreihe (behördenverbindlich) festgelegt. Ausserdem weist der Zonenplan II auf verschiedene schützenswerte Gebäude/Objekte (gemäss Bauinventar) im Planungsperimeter sowie die Naturgefahrenbereiche hin.



Abbildung 3 Ausschnitt Zonenplan II (Hinweisplan) 2002

1.3.2 Laufende Ortsplanungsrevision

Zonenplan I, bis und mit erste öffentliche Auflage

Bis zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision war der Planungsperimeter Bestandteil der ZPP J «Schadau». Die revidierten ZPP-Bestimmungen sehen neu eine Unterteilung der ZPP J in Sektoren mit spezifischen Bestimmungen insbesondere zu Nutzungsart und -mass vor, wobei das Areal Schadaugärtnerei als «Sektor E» bezeichnet wurde. Das Ortsbildgebiet O VII (schwarze Schraffur) wird unverändert in den neuen Zonenplan überführt.

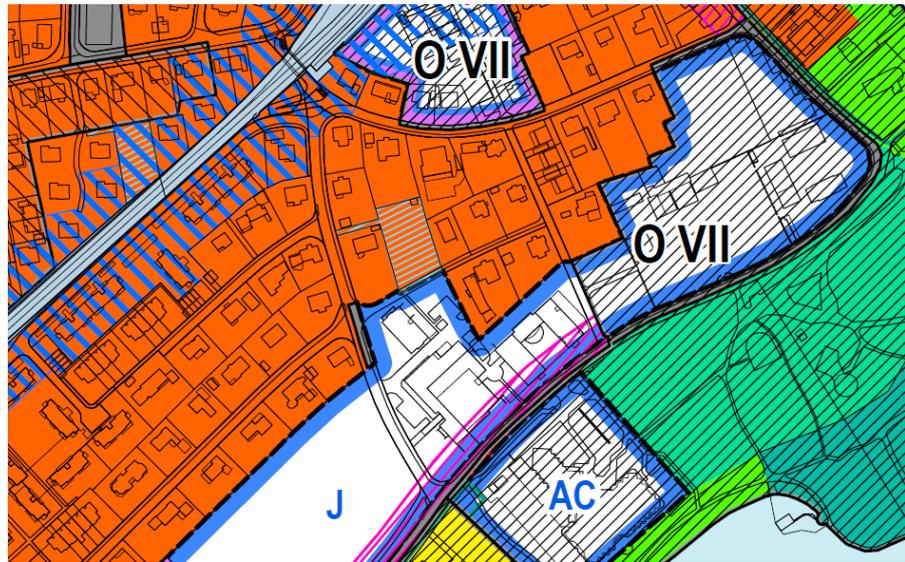


Abbildung 4 Ausschnitt Zonenplan I (Stand erste öffentliche Auflage)

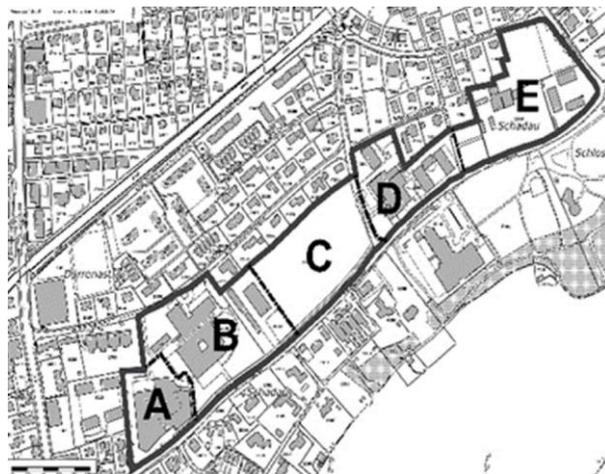


Abbildung 5 Sektoren gemäss ZPP-Bestimmungen (Stand erste öffentliche Auflage)

Zonenplan I, Stand Beschlussfassung

Aufgrund verschiedener Rückmeldungen und Einsprachen sowie der Bedeutung des Areals soll der Planungsperimeter (Schadaugärtnerei, bisheriger Sektor E der ZPP J) aus der OPR ausgeklammert und in einem eigenständigen ordentlichen Verfahren (parallel zur OPR) als eigenständige Zone mit Planungspflicht (ZPP BC «Schadaugärtnerei») beschlossen werden.

Der revidierte Zonenplan (Stand Beschlussfassung) weist den Planungsbereich daher neu als «von der Ortsplanung ausgenommenes Gebiet» aus (weisse Fläche mit schwarzem Rand).

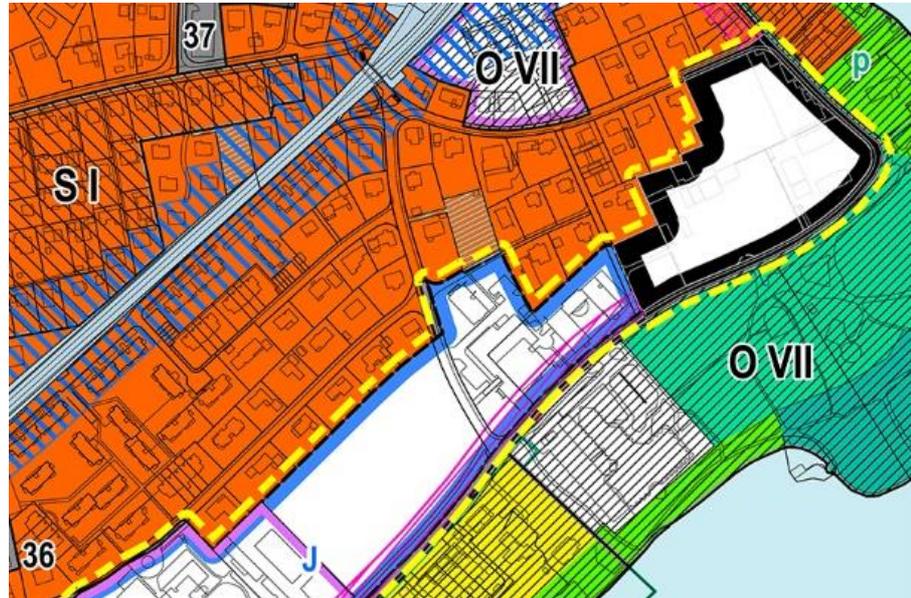


Abbildung 6 Ausschnitt Zonenplan I (Entwurf Beschlussfassung, gelb markiert ist der Änderungsperimeter gegenüber der öffentlichen Auflage)

Zonenplan II, Teil 1

Der Zonenplan II, Schutzzonenplan, Teil 1 enthält unverändert die behördenverbindlich unter Schutz gestellten Bäume im Osten des Planungsbereichs (als erhaltenswertes Baumpaar) sowie die erhaltenswerte Baumreihe entlang der Seestrasse (behördenverbindlicher Schutzstatus).



Abbildung 7 Ausschnitt Zonenplan II, Teil 1 (Entwurf Beschlussfassung)

Zonenplan II, Teil 2

Im Zonenplan II, Schutzzonenplan, Teil 2 sind die Gefahrenggebiete neu als grundeigentümergebundene Festlegung enthalten (Umsetzung kantonale Naturgefahrenkarte). Der Planungsperimeter ist als Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrenggebiet) ausgewiesen und es besteht eine Gefährdung durch Grundwasseraufstoss (lila Punkt-Schraffur).



Abbildung 8 Ausschnitt Zonenplan II, Teil 2 (Entwurf Beschlussfassung)

Zonenplan II, Teil 3

Im Zonenplan II, Schutzzonenplan, Teil 3 ist ein archäologisches Schutzgebiet als grundeigentümergebundene Festlegung enthalten. Daneben ist das kantonale Bauinventar hinweisend darin abgebildet; demnach befinden sich im Planungsperimeter mehrere schützenswerte Gebäude/Objekte, die Bestandteil einer Baugruppe sind.



Abbildung 9 Ausschnitt Zonenplan II, Teil 3 (Entwurf Beschlussfassung)

Baulinienkataster

Der Baulinienkataster (Blatt 12 Schadau - Ried) weist im Süden des Planungsperimeters entlang der Seestrasse eine bestehende Baulinie auf, die mit der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden soll (rote Linie).

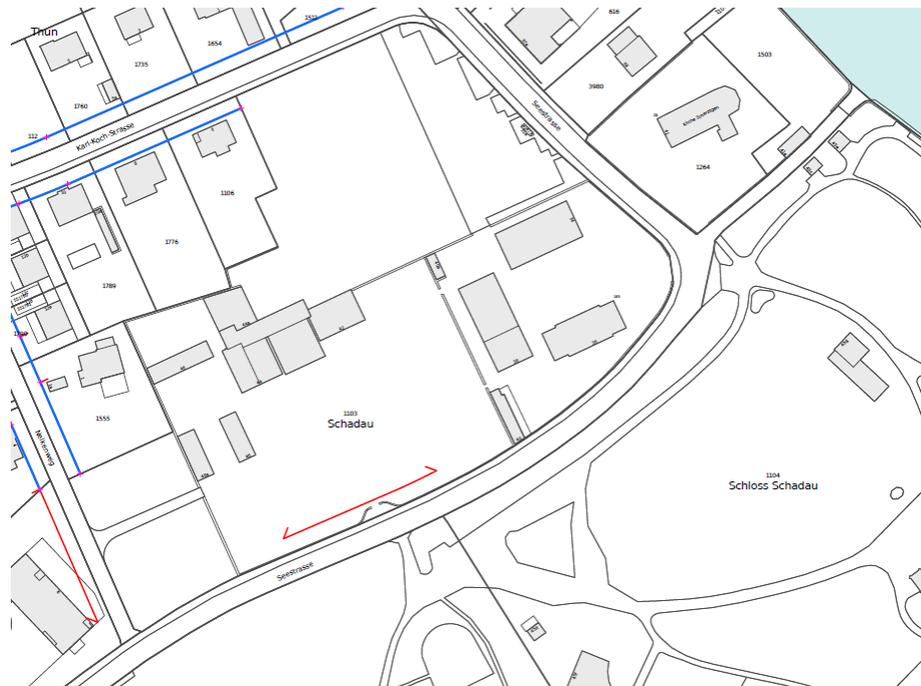


Abbildung 10 Ausschnitt Baulinienkataster (Entwurf Beschlussfassung)

2. Beteiligungsprozess und Studienauftrag

Die Ergebnisse des breit angelegten Beteiligungsprozesses sind im Schlussbericht vom 19. Dezember 2016 festgehalten. Im Rahmen mehrerer Workshop- und Forumsveranstaltungen sowie eines offenen Tages in der Schadaugärtnerei wurden gemeinsam mit der interessierten Bevölkerung Visionen und mögliche künftige Nutzungen für das Areal erarbeitet. Dabei zeigte sich, dass nicht eine bestimmte Vision für die Entwicklung des Areals klar im Vordergrund steht, sondern dass sich vielmehr einzelne Aspekte, Themen und Nutzungen in den verschiedenen Visionen wiederholen und dadurch eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung geniessen (bspw. hoher Öffentlichkeitsgrad, Bezug zur historischen Nutzung und zur Bausubstanz sowie zum angrenzenden Schadapark, viel Freiraum/Grünraum und Möglichkeit eines sich verändernden Raumes, Gartennutzung in unterschiedlicher Prägung, kulturelle und soziokulturelle Angebote, Mieträume und -flächen, Werkstätten und Ateliers, Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeit [z.B. Jugendherberge]).

Die Ergebnisse des Beteiligungsprozess flossen in das Programm des Studienauftrags ein. Der Studienauftrag wurde 2017 durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Schlussbericht vom 17. Dezember 2017 festgehalten. Mittels Präqualifikation wurden zwei erfahrene, interdisziplinäre Teams (Städtebau/Landschaftsarchitektur und Sozialraum) für die Erarbeitung eines ortsspezifischen Betriebs- und Gestaltungskonzeptes ausgewählt. Diese überprüften im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses und klärten verschiedene planerische und städtebauliche Fragen vertieft. Damit legten sie die Basis für die planungsrechtliche Sicherung der Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung und die weitere Planung des Areals. Der Studienauftrag wurde durch ein Beurteilungsgremium aus internen und externen Fachpersonen begleitet. Aus den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses und des Studienauftrags leiteten sich wichtige Erkenntnisse für die weitere Entwicklung des Areals ab, welche der Gemeinderat im Juli 2018 öffentlich kommunizierte. Diese Erkenntnisse bildeten die Grundlage für die Formulierung der ZPP-Vorschriften, ZPP J «Schadau», Sektor E – Schadaugärtnerei, welche nun in eine eigene ZPP «Schadaugärtnerei» ausgelagert werden.

Nutzungsmaass

Grundsätzlich wird für die ZPP BC das Nutzungsmaass der Zone Wohnen W3 nach revidiertem Baureglement festgelegt. Da die ZPP BC jedoch in einem separaten Verfahren, parallel zur Ortsplanungsrevision, umgesetzt wird, kann noch nicht auf die «neue» W3 verwiesen werden. Aus diesem Grund werden die künftigen baupolizeilichen Masse der W3 in die ZPP-Bestimmungen überführt. Eine Ausnahme bildet dabei die Fassadenhöhe für Museumsnutzungen, für welche im Hinblick auf ein allfälliges Kunstmuseum eine höhere Fassadenhöhe, beschränkt auf den nördlichen Teil des Areals, ermöglicht wird. Im Einzelnen werden folgende Masse festgelegt:

Fassadenhöhe:

- Alle Nutzungen mit Ausnahme Museumsnutzungen im nördlichen Teil des Areals: bei Schrägdach max. Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) 8.0 m und max. Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi) 12.0 m, bei anderer Dachform max. Fassadenhöhe (Fh) 10.0 m (siehe Skizze nachfolgend). Diese Masse entsprechen den Fassadenhöhen der W3 nach revidiertem Baureglement und ermöglichen drei Vollgeschosse (ohne Attikageschoss). Die Höhe wird demnach gegenüber heute etwas reduziert (nach BR 2002 wären drei Vollgeschosse mit Attikageschoss möglich gewesen).
- Für öffentliche Nutzungen ist eine Mehrhöhe von bis zu einem Geschoss (3.0 m) möglich, wenn dies städtebaulich auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens begründet ist. Nach BR 2002 hätte bei jeglicher Nutzung punktuell von den baupolizeilichen Massen abgewichen werden können, wenn dies städtebaulich begründet gewesen wäre und zu einer erhöhten räumlichen Qualität geführt hätte. Die Möglichkeit für Abweichungen wird demnach gegenüber heute ebenfalls eingeschränkt (nur für öffentliche Nutzungen und nur bei der Fassadenhöhe möglich) und präzisiert (max. 3.0 m).
- Für Museumsnutzungen ist im nördlichen Arealteil eine max. Fassadenhöhe bzw. max. Fassadenhöhe giebelseitig von 17.0 m zulässig. Diese Höhe ermöglicht die Realisierung von vier Geschossen mit Überhöhe (durchschnittliche Geschosshöhe 4.25 m).

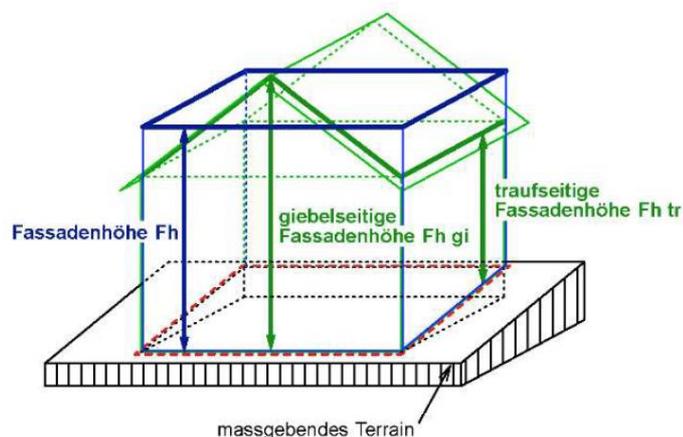


Abbildung 12 Skizze zur giebelseitigen Fassadenhöhe (FH gi), traufseitigen Fassadenhöhe (FH tr) und Fassadenhöhe (Fh)

Weitere baupolizeiliche Masse für Wohnnutzungen:

- Kleiner Grenzabstand 4.0 m und grosser Grenzabstand 10.0 m. Dies entspricht den Massen der W3 nach revidiertem Baureglement und ist etwas geringer als nach BR 2002 (5.0 m bzw. 14.0 m).
- Max. Gebäudelänge 25 m. Dies entspricht dem Mass der W3 nach revidiertem Baureglement und ist gegenüber dem BR 2002 deutlich reduziert (60.0 m).
- Min. Grünflächenziffer 0.45. Die Grünflächenziffer wird neu eingeführt und sichert einen minimalen Anteil von 45 % natürlicher und/oder bepflanzter Bodenfläche am Grundstück, welche weder versiegelt sein noch als Abstellflächen dienen darf.
- Der Gebäudeabstand innerhalb der ZPP ist frei.

Weitere baupolizeiliche Masse für alle übrigen Nutzungen:

- Grenzabstand 4.0 m, im Weiteren frei resp. im nachfolgenden Planungsverfahren zu bestimmen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Die ZPP BC bleibt der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeteilt (unverändert gegenüber BR 2002), welche auch in Wohnzonen gilt.

Gestaltungsgrundsätze

Die Gestaltungsgrundsätze werden aus dem BR 2002 grundsätzlich übernommen und punktuell präzisiert (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). Um den spezifischen Qualitäten des Ortes gerecht zu werden, werden die Aspekte «Guter Bezug zum Schadaupark und gute Integration der Baudenkmäler» sowie «Guter Bezug zum Areal Scherzligen-Schadau» ergänzt.

Erschliessungsgrundsätze

Die Erschliessungsgrundsätze werden ebenfalls grundsätzlich aus dem BR 2002 übernommen und auf den (gegenüber der bisherigen ZPP J) reduzierten Perimeter angepasst. Explizit ergänzt wird der Aspekt «Direkter Bezug für Fussgängerinnen und Fussgänger zum Schadaupark».

3.3 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

RPG, kantonaler Richtplan und RGSK

Die Planung ermöglicht eine verträgliche, qualitätsvolle Innenentwicklung des für die Stadt Thun wichtigen Areals, unter Berücksichtigung der bestehenden historischen Qualitäten des Ortes sowie der historischen Nutzungen. Damit entspricht sie einem zentralen Anliegen des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes. Weiter finden sich weder im kantonalen Richtplan noch im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW) 2. Generation raumrelevante Aussagen, welche der Planung entgegenstehen.

Strategie Stadtentwicklung

Mit der mit der Planung ermöglichten Entwicklung des Areals wird ein wichtiger Beitrag an folgende Teilstrategien geleistet:

- Verantwortungsvoll zusammenleben (Realisierung eines öffentlich nutzbaren Areals für alle Generationen, welches das Miteinander der Generationen fördert),
- Attraktives Wohnen fördern (in den dafür vorgesehenen Teilen des Areals),
- Kulturangebot festigen (Sicherstellung Flächen für mögliches neues Kunstmuseum und ergänzende kulturelle Angebote).

Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2035

Mit der mit der Planung ermöglichten Entwicklung des Areals wird ein wichtiger Beitrag an folgende Strategien geleistet:

- Strategie Wohnen:
 - Belebende Durchmischung
 - Quartierspezifische Entwicklung
- Strategie Mischgebiete/Zentren:
 - Quartierzentren
 - Bauliche Akzente
- Strategie Landschaft/Freiräume:
 - Freiraum im Siedlungsgebiet
- Strategie Stadtraum/Mobilität:
 - Stadtraum – Aufenthaltsqualität gestalten
 - Bioklimatische Wirkung

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Mit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung wird keine Beanspruchung von Wohnbaulandbedarf gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans geltend gemacht. Wohnnutzungen sind nach wie vor zulässig, neu jedoch nur noch in einem untergeordneten Ausmass.

Das Nutzungsmass wird gegenüber den bisherigen Bestimmungen nicht bzw. nur punktuell (für Museumsnutzungen im Hinblick auf allfälliges Kunstmuseum) erhöht, da dies aufgrund der sensiblen Umgebung nicht verträglich wäre. Gleichwohl ermöglicht das vorgesehene Nutzungsmass, das der Zone Wohnen W3 nach revidiertem Baureglement entspricht, einen haushälterischen Umgang mit dem Boden auf diesem für Thun wichtigen Areal.

Orts- und Landschaftsbild, Denkmalpflege

Der im Anschluss an den Beteiligungsprozess durchgeführte Studienauftrag (siehe Kapitel 3) hatte zum Ziel, Aussagen zu den übergeordneten Beziehungen (Einbettung des Areals in den Kontext, Aussagen zur Verbindung zum Schadaupark und Gestaltung Seestrasse), zu den Gebäuden und Nutzungen im Areal sowie zum Freiraum und öffentlichen Raum (Freiraumkonzept) zu erlangen. Mit der Festlegung der wesentlichen Erkenntnisse aus dem Studienauftrag als Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung in den ZPP-Bestimmungen, der Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens sowie dem überlagernden Ortsbildgebiet werden eine hohe gestalterische Qualität und eine gute Eingliederung ins Ortsbild und Landschaftsbild gewährleistet. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der ISOS-Umgebungszone U-Zo XIII mit Erhaltungsziel «a»: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche.» Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens müssen das konkrete Nutzungsmass und die Gestaltungsprinzipien ausgelotet werden, unter Beachtung und mit Bezug zur historischen Nutzung und Bausubstanz sowie zum angrenzenden Schadaupark.

Naturschutz

Gemäss (bestehendem sowie neuem) Schutzzonenplan befinden sich im Planungssperimeter ein erhaltenswertes Baumpaar und eine erhaltenswerte Baumreihe mit behördenverbindlichem Schutzstatus, welche grundsätzlich in ihrem Bestand erhalten werden sollen. Weiter ist der Baumbestand unter den prägenden Elementen und Merkmalen des Ortsbildgebietes O VII «Scherzigen-Schadau», welches den Planungssperimeter überlagert, explizit erwähnt. Die erhaltenswerten Bäume sowie der Baumbestand generell sind in den nachgelagerten Planungsschritten angemessen zu berücksichtigen.

Verkehr

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung führt nicht zu relevanten Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz, da weder das Nutzungsmass noch die zulässigen Nutzungsarten massgeblich erhöht oder geändert werden.

Lärmschutz

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung führt zu keiner Änderung der Lärmempfindlichkeit; das Gebiet bleibt der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeteilt.

Naturgefahren

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung führt zu keiner Änderung des Gefährdungsrisikos.

Archäologische Schutzgebiete	Der Planungssperimeter liegt in einem archäologischen Schutzgebiet. Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.
Planungsbedingter Mehrwert	Da im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementsänderung das Nutzungsmass gegenüber den heute geltenden Vorschriften nicht erhöht wird, wird kein planungsbedingter Mehrwert geschaffen.
Weitere Themen	<p>Folgende Themen sind für die vorliegende Planung nicht relevant resp. werden durch diese nicht tangiert:</p> <ul style="list-style-type: none">– Kulturland und Fruchtfolgeflächen– Gewässer und Ufervegetation, Wald– Geschützte Arten, Wildtiere– Altlasten– Störfallvorsorge– Nichtionisierende Strahlung (NIS)

5. Verfahren

5.1 Vorgehen

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Artikel 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Stadtrat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Bis einschliesslich der öffentlichen Auflage erfolgte die Planung im Rahmen der Ortsplanungsrevision (als Sektor E der ZPP J «Schadau»). Nach der öffentlichen Auflage wird das Gebiet aus der Ortsplanungsrevision ausgeklammert und als separates Planungsgeschäft weitergeführt. Im Rahmen dieses separaten Verfahrens wird für das Areal der Schadaugärtnerei, also den bisherigen Sektor E der ZPP J, die separate ZPP BC «Schadaugärtnerei» geschaffen.

5.2 Zuständigkeit

Mit dem vorgesehenen Verfahren erfolgt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Für den Beschluss von Änderungen der baurechtlichen Grundordnung ist gemäss Stadtverfassung vom 23. September 2001 der Stadtrat (Legislative) zuständig (Artikel 38).

5.3 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 1. November 2019 bis zum 20. Januar 2020. Während der Mitwirkungsaufgabe äusserten sich 95 Personen und Interessensvertretende ausführlich zur ZPP J Schadau, insbesondere zum Sektor E (Schadaugärtnerei), wobei es sich grossteils um gleichlautende Eingaben handelte (eine Eingabe wurde 72-mal mit gleichem Wortlaut eingereicht). Die Mitwirkenden verlangten in erster Linie, dass das Gebiet für öffentliche, kulturelle Nutzungen zur Verfügung steht und auf die Realisierung von Wohnnutzungen verzichtet werden soll. Zudem soll die bauliche Entwicklung den bestehenden Strukturen Rechnung tragen, was insbesondere bedeutet, dass von der Aufzoning auf W4 oder W3 abgesehen werden soll. Mehrfach wurde auch die Ausscheidung einer eigenen ZPP für den Sektor E beantragt.

Die Anliegen aus der Mitwirkung und die daraufhin vorgenommenen Anpassungen an den ZPP-Vorschriften für den Sektor E werden im Folgenden wiedergegeben (gemäss Mitwirkungsbericht zur Ortsplanungsrevision):

Anliegen Mitwirkende

Die ZPP J Schadau ist wieder als ZÖN einzustufen. Das Areal der Schadaugärtnerei ist

- aus der ZPP J Schadau zu lösen und als eigene ZPP gesondert zu behandeln,
- weiterhin integraler Bestandteil des Ortsbildgebietes O VII Scherzligen-Schadau,

- als besonders sensibles Gebiet zu behandeln und von der OPR auszunehmen,
- ist von der Nutzungsart Wohnen/untergeordnetes Wohnen zu befreien und öffentlicher Nutzung zugeschrieben werden,
- in Strategie BEWAHREN statt Neuorientieren einzugliedern (ISOS Richtlinien sind verbindlich).

Sollte für das Areal der Schadaugärtnerei keine eigene ZPP erstellt werden, ist für die gesamte ZPP J Schadau (Sektoren A-E) die Zone Wohnen W2 (ursprüngliche Zone für das Areal der Schadaugärtnerei) festzulegen und die Nutzungsart Wohnen im Sektor E (Schadaugärtnerei) zu löschen.

Stellungnahme Stadt

Die Entwicklung der ehemaligen Schadaugärtnerei als Gebiet, in welchem primär öffentliche kulturelle Nutzungen und Freiräume realisiert werden können ist dem Gemeinderat ein grosses Anliegen. Der Rahmen für die künftige Entwicklung wurde denn auch unter Beizug verschiedenster Interessenvertreter mittels Testplanung ausgelotet. Die Ergebnisse dieses Prozesses sollen in der ZPP J, Sektor e entsprechend verankert werden, gerade auch, um Nutzungen, wie sie im Rahmen der laufenden Zwischennutzung realisiert werden, planungsrechtlich zu sichern. Dank den laufenden Zwischennutzungen können zudem vielfältige Erfahrungen gewonnen werden, welche in die künftige Entwicklung einfließen sollen. Die künftige Entwicklung des Gebietes muss den bestehenden historischen Strukturen Rechnung tragen und den Vorgaben des Ortsbildgebietes O VII entsprechen. Dafür ist zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Das Gebiet bleibt Teil des O VII. Die ZPP J Schadau soll als Einheit belassen werden, um die Idee der «Kulturmeile» zu unterstreichen. Es werden jedoch mehrere Sektoren mit unterschiedlichen Vorschriften ausgeschieden. Für das Gebiet der eigentlichen Gärtnerei wird der Sektor (e) in der ZPP ausgeschieden, welcher in erster Linie die Realisierung von öffentlichen und kulturellen Nutzungen sowie Freiflächen vorsieht. Wohnnutzungen sollen nur noch untergeordnet im südwestlichen und im nördlichen Teilareal zugelassen werden und haben dabei die Masse der Wohnzone W3 einzuhalten, welche mit der OPR auch für das angrenzende Gebiet eingeführt wird.

Anliegen Mitwirkende

Die Gebäudehöhen nach W4 oder höher sind über die Sektoren a bis e zu differenzieren. Insbesondere in Sektor e (Schadaugärtnerei) sollte die Höhenentwicklung W3 nicht übertreffen. Wohnnutzung sollte im Sektor e untergeordnet bleiben und nicht gleichgestellt mit Kultur und öffentlicher Nutzung sein.

Stellungnahme Stadt

Durch die Einteilung in Sektoren können spezifische Vorschriften festgelegt werden. Der Sektor e (Schadaugärtnerei) soll hauptsächlich für die öffentliche Nutzung, Kultur und Freiflächen genutzt werden können. Wohnen soll nun nur noch untergeordnet im südwestlichen und im nördlichen Teilareal gemäss Wohnzone W3 zugelassen werden. Die Entwicklung dieses Sektors hat unter Berücksichtigung des Ortsbildgebiets OVII zu erfolgen.

Fazit: Anpassungen aufgrund Mitwirkung

Aufgrund der Mitwirkung wurden an der ZPP J resp. dem Sektor E (Schadaugärtnerei) damit folgende Anpassungen vorgenommen:

- Planungszwecke: Der Planungszweck wurde präzisiert, insbesondere wurde das Anliegen der Entwicklung zu einer vorab öffentlichen «Kulturmeile» in Seenähe ergänzt.
- Nutzungsart: Die Wohnnutzung im Sektor E wurde eingeschränkt. Wohnen wurde neu nur noch untergeordnet und örtlich beschränkt auf den südwestlichen und nördlichen Teil des Areals sowie den Bereich des Wirtschaftshofs zugelassen.
- Nutzungsmass: Die Fassadenhöhen im Sektor E wurden von der Zone Wohnen W4 auf die Zone Wohnen W3 reduziert. Dazu wurde im Hinblick auf ein allfälliges Kunstmuseum ausschliesslich für kulturelle Nutzungen eine höhere Fassadenhöhe ermöglicht (17.0 m). Für Wohnnutzungen in Sektor E wurden die übrigen baupolizeilichen Masse der Zone Wohnen W3 anstelle der Zone W4 festgelegt, womit insbesondere auch die Gebäudelänge massgeblich reduziert wurde.
- Besondere Bestimmungen: Es wurde präzisiert, dass Abweichungen von den Sektorengrenzen bis 20 m möglich sind.

5.4 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planung im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit geprüft und hat in Bezug auf die ZPP J «Schadau», Sektor E, die Genehmigung in Aussicht gestellt. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 4. Februar 2022) wurde im Baureglement in der Kommentarspalte zur ZPP J Schadau ergänzt: *«Vergleiche auch Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS und Bauinventar der Stadt Thun. Das Areal befindet sich innerhalb der ISOS-Umgebungszone U-Zo XIII mit Erhaltungsziel «a»: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche.» Das Nutzungsmass und die Gestaltungsprinzipien in allen Sektoren (A, B, C, D und E) müssen im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren ausgelotet werden.»*

Dieser Text wird materiell unverändert auch bei der ZPP BC in die Kommentarspalte aufgenommen.

5.5 Erste öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision vom 4. März bis 8. April 2022 wurden von zwei politischen Parteien, einem Quartierleist und fünf Privatpersonen insgesamt acht Einsprachen zur ZPP J «Schadau», Sektor E, eingereicht. Eine politische Partei äusserte sich dabei lediglich summarisch zu allen ZPP und nicht spezifisch zur ZPP J, Sektor E.

Die Stadt führte zwischen Juni und August 2022 Verhandlungen mit den Einsprechenden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnten einzelne Befürchtungen relativiert und optimierte Formulierungen vorgeschlagen werden. Zudem wurde die Behandlung in einem separaten Geschäft in Aussicht gestellt. Da weder das Planungsamt noch der Gemeinderat über die Änderungen entscheiden können, wurden die meisten Einsprachen in diesem Verfahrensstadium noch nicht zurückgezogen. Sieben Einsprachen wurden

aufrechterhalten. Eine Einsprache wurde in eine Rechtsverwahrung umgewandelt. Einzelne Einsprechende stellten jedoch in Aussicht, ihre Einsprache zurückzuziehen, falls der Beschluss des Stadtrates respektive der Stimmberechtigten ihren Anliegen Rechnung trägt.

Die Einsprachepunkte sowie die Stellungnahme der Stadt zu diesen Punkten werden im Folgenden wiedergegeben:

Antrag Einsprechende	Keine Wohnnutzung in Sektor E
Stellungnahme Stadt	Bereits die bisherigen Bestimmungen zur ZPP J Schadau (gemäss BR 2002) lassen eine Wohnnutzung zu, ohne Differenzierung für Teilgebiete oder Einschränkungen im Ausmass. Die Leitlinien/Stossrichtungen für die künftige Entwicklung der ehemaligen Schadaugärtnerei wurden zwischen 2015 und 2018 im Rahmen eines umfassenden Beteiligungsverfahrens und Studienauftrags unter Beizug verschiedenster Interessenvertreter ausgelotet. Dabei war stets klar, dass primär öffentlich kulturelle Nutzungen und Freiräume realisiert werden sollen, gleichzeitig aber auch Wohnnutzung möglich bleiben soll, jedoch ganz klar von untergeordneter Bedeutung. Es hat heute im Bereich des Wirtschaftshofs bereits Wohnungen auf dem Areal. Mit der ZPP wird der Rahmen für die künftige Entwicklung gesteckt. An der Zulässigkeit von Wohnnutzung in einem untergeordneten Ausmass soll festgehalten werden, wobei klar ist, dass es sich um Wohnformen handeln muss, welche mit dem öffentlichen Charakter des Areals kompatibel sind.
Antrag Einsprechende	Kein «attraktives» Wohnen in Sektor E («attraktiv» soll gestrichen werden)
Stellungnahme Stadt	Da die neue ZPP BC «Schadaugärtnerei» nur noch einen Teil der bisherigen ZPP J «Schadau» (nämlich den bisherigen Sektor E) umfasst, muss der Planungszweck neu formuliert werden. In der neuen Formulierung werden die einzelnen Nutzungen im Planungszweck nicht mehr einzeln aufgeführt, womit auch das Adjektiv «attraktiv» entfällt.
Antrag Einsprechende	Festlegung der Fassadenhöhen der Zone Wohnen W2, für Bauten mit öffentlicher Nutzung Zone Wohnen W3, unter Gewährung des Erhaltungsziels a: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche».
Stellungnahme Stadt	Bislang gilt gemäss BR 2002 für die gesamte ZPP J «Schadau» das Nutzungsmass der W3. Dies wird mit der Ortsplanungsrevision für das Areal der Schadaugärtnerei (bislang Sektor E) grundsätzlich nicht geändert, mit Ausnahme der höheren Fassadenhöhe für kulturellere Nutzungen, welche explizit im Hinblick auf ein allfälliges Kunstmuseum aufgenommen wurde. Mit dem revidierten Baureglement ist in der W3 allerdings kein zusätzliches Attikageschoss mehr möglich, d. h. das Höhenmass für Sektor E wird mit der Revision gegenüber den Vorschriften des BR 2002 sogar leicht reduziert. Da die neue ZPP BC losgelöst von der übrigen Ortsplanungsrevision umgesetzt wird, werden in den ZPP-Bestimmungen anstelle des Verweises auf die W3 die entsprechenden Fassadenhöhen der W3 nach revidiertem Baureglement festgelegt (und entsprechend auch die weiteren Masse wie Grenzabstand, Gebäudelänge, Grünflächenziffer). Die bislang generell für kulturelle Nutzungen vorgesehene Mehrhöhe von 17 Metern soll dabei in den ZPP-Bestimmungen

- präzisiert werden, so dass diese ausschliesslich im nördlichen Teil des Areals und ausschliesslich für Museumsnutzungen beansprucht werden kann.
- Antrag Einsprechende Ergänzung: Öffentliche Nutzung, Kultur und Gastgewerbe müssen quartierverträglich sein und die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II muss jederzeit eingehalten werden.
- Lärm- und andere Immissionen infolge Betriebs von Gaststätten in der ehemaligen Schadaugärtnerei müssen beschränkt werden (bestehende Dienstbarkeiten berücksichtigen).
- Stellungnahme Stadt In der neuen ZPP BC «Schadaugärtnerei» gilt wie auch in der angrenzenden ZPP J «Schadau» die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II, welche auch in reinen Wohnzonen gilt. Dies ist schon bislang so (BR 2002) und wird nicht geändert. Mit der Zuteilung zur ES II wird die Quartierverträglichkeit gewährleistet; alle Nutzungen müssen die massgeblichen Grenzwerte einhalten.
- Privatrecht und öffentliches Recht sind zu trennen. Die privatrechtlichen Beschränkungen werden von den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht berührt. Sie gelten zudem nur auf einer Teilfläche der ZPP BC.
- Antrag Einsprechende Ergänzung: Qualitätssichernde Verfahren müssen SIA-konform bzw. nach den SIA-Bestimmungen 142/143 erfolgen und die Qualitäten des Ortes wahren. Das ISOS für die Umgebungszonen soll Sektor E stützen und schützen.
- Stellungnahme Stadt Artikel 57 des revidierten Baureglements (Stand Auflage; im Genehmigungsdokument nBR ist dies neu der Artikel 60) setzt für das Bauen in einer ZPP generell ein qualitätssicherndes Verfahren voraus, welches sich gemäss Kommentar an den SIA-Ordnungen 142 und 143 orientiert (z. B. Wettbewerbe oder Studienaufträge). Welches Verfahren sich dabei am besten eignet, hängt sehr von den konkreten Fragestellungen, dem Gebiet und/oder dem Objekt ab. Um bei der Wahl des geeigneten Verfahrens einen gewissen Spielraum zu haben, sollen die Verfahren im Baureglement nicht zu stark vorgegeben werden. Wichtig ist, dass die Verfahren in Anlehnung an die SIA-Normen erfolgen, insbesondere bezüglich der Zusammensetzung des Begleit-/Beurteilungsgremiums.
- In den ZPP-Vorschriften ist im Kommentar der Verweis auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und das kantonale Bauinventar für die Stadt Thun verankert. Zudem ist das Areal mit einem Ortsbildgebiet (O VII «Scherzligen-Schadau») überlagert. Das Nutzungsmass und die Gestaltungsprinzipien müssen im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens, in welchem die Ziele des ISOS und die Vorgaben des Ortsbildgebietes berücksichtigt werden, ausgelotet werden.
- Antrag Einsprechende Einbezug der Bäume in den privaten Arealen ins Baubewilligungsverfahren im Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau».
- Stellungnahme Stadt Der Einbezug sowohl der bestehenden Bäume als auch von Neupflanzungen ist mit den Baureglementsbestimmungen zum Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau» gewährleistet. Die «prägenden Elemente und Merkmale» des Ortsbildgebietes umfassen auch die Bäume; in BR Anhang 4.2, O VII ist der Baumbestand explizit erwähnt.

Antrag Einsprechende	Kein Abweichen von den Sektorengrenzen (zwischen Sektoren D und E)
Stellungnahme Stadt	Dieser Punkt erübrigt sich mit der Herauslösung von Sektor E aus der OPR und der Schaffung einer separaten Zone mit Planungspflicht für die Schadaugärtnerei (bislang Sektor E).
Antrag Einsprechende	Ergänzung: «Mindestens ein Drittel der maximal zulässigen oberirdischen Geschossflächen (GFo) Wohnen sind dem gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vorbehalten.»
Stellungnahme Stadt	Im Unterschied zu Bern und Köniz wie auch vielen anderen Städten verfügt die Stadt Thun über eine Wohnstrategie. Diese hält, basierend auf einer umfassenden und sorgfältigen Analyse, fest, in welchen Gebieten welche wohnraumpolitischen Ziele im Vordergrund stehen und adressiert damit den Handlungsbedarf konkret. Übergeordnetes Ziel der Strategie ist die Schaffung von vielfältigem, attraktivem, zeitgemässen Wohnraum für alle Alters- und Zielgruppen. Dieses Ziel muss mit höchster Priorität verfolgt werden, da in Thun, mit einer Leerwohnungsziffer von 0.17 % (Stand Juni 2021), Wohnungsknappheit vorherrscht und Wohnungsangebote für alle Zielgruppen und Bevölkerungsschichten fehlen. Bei der Entwicklung von Arealen wird basierend auf der Wohnstrategie eine differenzierte Herangehensweise verfolgt und jeweils geprüft, wo gemeinnütziger und/oder preisgünstiger Wohnraum realisiert werden soll und wo andere Angebote im Vordergrund stehen. Das Areal der Schadaugärtnerei ist gemäss Wohnstrategie nicht für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen.

5.6 Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Änderungen an den ZPP-Bestimmungen im Vergleich zur Version für die erste öffentliche Auflage auf. Die Änderungen resultieren zum einen aus den Einspracheverhandlungen. Zum anderen sind sie die Folge der Herauslösung des Sektors E aus der ZPP J «Schadau» und Überführung in die separate ZPP BC «Schadaugärtnerei» sowie der Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Thun (vgl. Kapitel 5.7).

ZPP J «Schadau» (Stand erste öffentliche Auflage)	ZPP BC «Schadaugärtnerei» (Stand zweite öffentliche Auflage)
<p>Planungszweck Gesamthafte und repräsentative Ausprägung als vorab öffentliche «Kulturmeile» in Seenähe mit höheren Bildungsstätten, Freizeit- und touristischen Angeboten. Bauten und Anlagen für die Sekundarstufe II (Gymnasium und Berufsbildung), ohne Turnhallen und Rasenspielfelder, kombiniert mit Bauten für weitere öffentliche Nutzungen und attraktives Wohnen</p> <p>Nutzungsart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sektor A: Öffentliche Nutzungen wie Ausstellungen, Kongresse/Tagungen, öffentliche Veranstaltungen - Sektor B: Bildung (Gymnasium) - Sektor C: Öffentliche Nutzung, Bildung, Kultur und/oder Wohnen - Sektor D: Bildung (Hotelfachschule), Internat, Gastgewerbe und Hotel - Sektor E: Öffentliche Nutzung, Kultur, Gastgewerbe und Freiflächen. Untergeordnet ist im südwestlichen und nördlichen Teil des Areals sowie im Bereich des Wirtschaftshofs auch Wohnen zugelassen. <p>Nutzungsmass</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W4, in Sektor E der Zone Wohnen W3, für kulturelle Nutzungen gelten eine maximale Fassadenhöhe und eine maximale Fassadenhöhe giebelseitig von 17.0 m. Für Wohnen gelten zusätzlich die übrigen baupolizeilichen Masse der Zone Wohnen W4, in Sektor E der Zone Wohnen W3. Für übrige Nutzungen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. - Wenn städtebaulich auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens begründet, ist für öffentliche Nutzungen eine Mehrhöhe bis zu einem Geschoss (3.0 m) möglich. <p>Lärmempfindlichkeitsstufe ES II</p>	<p>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</p> <p>Nutzungsart Öffentliche Nutzung, Kultur- und Freizeitnutzungen, Gastgewerbe, Freiflächen sowie öffentliche Parkierung</p> <p>Nutzungsmass</p> <p><u>Fassadenhöhe:</u> Öffentliche Nutzung, Kultur- und Freizeitnutzungen, Gastgewerbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude mit Schrägdach: max. Fassadenhöhe traufseitig¹ 8.0 m und max. Fassadenhöhe giebelseitig¹ 12.0 m - andere Dachformen: max. Fassadenhöhe² 10.0 m <p>Wenn städtebaulich auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens begründet, ist für öffentliche Nutzungen eine Mehrhöhe bis zu einem Geschoss (3.0 m) möglich.</p> <p>Museumsnutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>Weitere baupolizeiliche Masse:</u> Grenzabstand: 4.0 m</p> <p><small>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.</small></p> <p>Lärmempfindlichkeitsstufe <i>unverändert</i></p>

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 und zur Marienstrasse
- Aufeinander abgestimmte Anordnung und Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume. Erhaltung des attraktiven Fussgängerraums entlang der Seestrasse (Sektoren A bis C)
- Guter Bezug zum Schadaupark und gute Integration der Bau- und Denkmäler in Sektor E

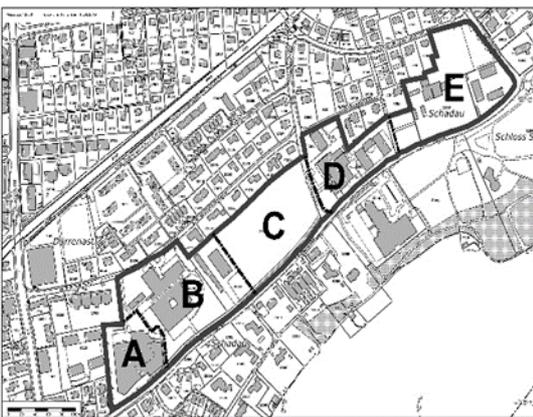
Erschliessungsgrundsätze

- Hapterschliessung für den motorisierten Individualverkehr zweiseitig von den Arealrändern her über die Seestrasse. Die Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und Gestaltung der Seestrasse dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Gebietsinterne Erschliessung für den Langsamverkehr über die Marienstrasse
- Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger und Velofahrer

Besondere Bestimmungen

- Die Planungspflicht ist im Sektor zu erfüllen.
- Abweichungen von den Sektorgrenzen bis 20 Meter sind möglich, wenn sie in einem Gesamtkonzept über die gesamte ZPP ausreichend begründet sind.

Sektoren



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 Bau- und Denkmäler
- Guter Bezug zum Areal Scherzligen-Schadau

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

entfällt

entfällt

5.7 Beschlussfassung mit Änderungen

Die Beschlussfassung zur vorliegenden Zone mit Planungspflicht ZPP BC «Schadaugärtnerei» (Zonenplan- und Baureglementsänderung) erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Thun am 17. November 2022. Im Rahmen der Beschlussfassung hat der Stadtrat der Stadt Thun beschlossen, die Nutzungsart Wohnen aus den Bestimmungen der ZPP BC «Schadaugärtnerei» zu streichen. Die Frist für ein fakultatives Referendum verstrich ungenutzt.

5.8 Zweite öffentliche Planaufgabe und Genehmigung

Aufgrund der Änderungen im Nachgang zur öffentlichen Auflage, der Ausklammerung des Gebietes aus dem Planerlassverfahren zur Ortsplanungsrevision sowie der durch den Thuner Stadtrat beschlossenen Änderung werden die Unterlagen zur ZPP BC Schadaugärtnerei in eine zweite öffentliche Auflage gebracht. Diese findet statt vom 3. März bis 3. April 2023.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage sind 13 Einsprachen eingegangen. Nach der zweiten öffentlichen Auflage haben sechs Einsprechende ihre Einsprachen zurückgezogen oder in eine Rechtsverwahrung umgewandelt. Über unerledigte Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage sowie die Einsprachen aus der zweiten öffentlichen Auflage entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Genehmigungsverfahren.