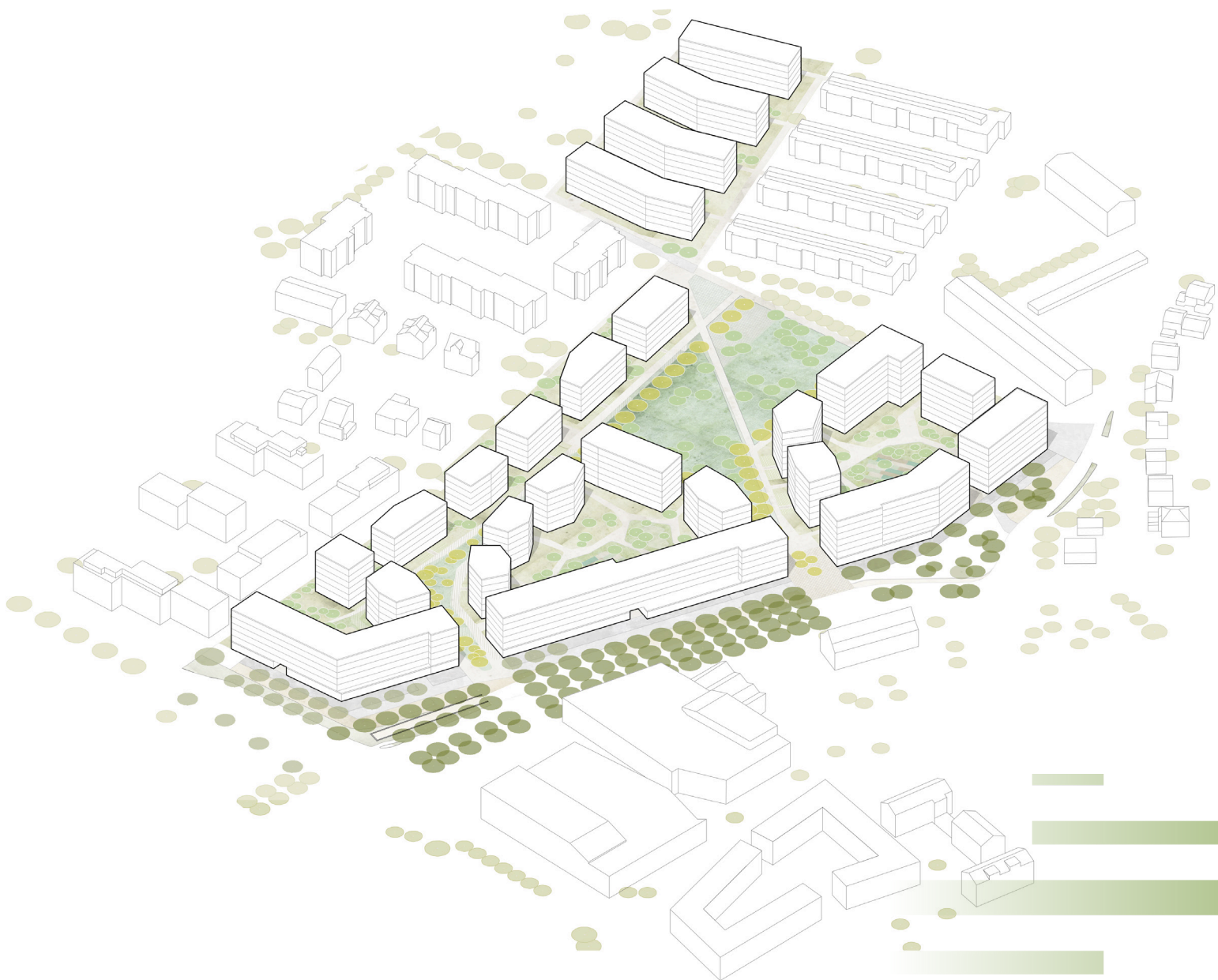




STÄDTEBAULICHE STUDIE SIEGENTHALERGUT

Prozessbericht
21. August 2019

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Thun, Planungsamt
Industriestrasse 2, CH-3602 Thun

Organisation und Begleitung Verfahren

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Fotos
Planungsteam

Dokument
10243_08_190821_Prozessbericht.indd

Inhaltsverzeichnis

Vorwort und Dank	4	Beilagen
1 Einleitung	6	B1 Städtebauliche Studie Siegenthalergut Thun, Vertiefung, 24.05.2019 (Planungsteam)
2 Workshopverfahren (Teil A)	8	B2 Städtebauliche Studie Siegenthalergut Thun, Schlussbericht, 31.05.2018 (Planungsteam)
3 Vertiefung (Teil B)	12	B3 Arealentwicklung Siegenthalergut, Nachhaltigkeitsbeurteilung und -beratung, 27.05.2019 (Gartenmann Engineering AG)
4 Aufgabenstellung	14	B4 Arealentwicklung Siegenthalergut, Belastung durch Strassenlärm, 28.05.2019 (Gartenmann Engineering AG)
5 Städtebauliche Studie	16	B5 Einzonung Siegenthalergut, Lärmgutachten, 08.08.2017 (B+S AG)
6 Würdigung	32	
7 Weiteres Vorgehen	36	

Vorwort und Dank

Das Siegenthalergut wurde bereits im «Konzept Stadtbild» (2006) als Gebiet von grosser städtebaulicher Bedeutung erkannt. Diese Einschätzung hat sich seither in weiteren planerischen Überlegungen bestätigt. Das Gebiet weist ein hohes Potenzial für ein integrales, gut durchmisches Wohnquartier mit entsprechend dimensionierten und hochwertig gestalteten Freiräumen auf. Im kantonalen Richtplan 2030 wird das Areal als ein prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen geführt. Auch die Strategien und Instrumente der Stadt Thun¹⁾ bilden das Gebiet ab und betten es in den gesamstädtischen Rahmen ein. In den Legislaturzielen des Gemeinderats wird zudem die Optimierung des Wohnangebots als wichtiges Ziel genannt und das Siegenthalergut stellt eines der Schlüsselprojekte zur Erfüllung dieser Zielsetzung dar. Weiter sollen dieses und andere Projekte auch hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung als «Leuchttürme» Massstäbe für die Entwicklung Thuns setzen.

Gemäss Schätzungen könnten bis zu 2'000 Menschen in diesem Quartier leben – das sind fast 5 Prozent der heutigen Thuner Bevölkerung – entsprechend gross sind die Chancen der Entwicklung, Stadt und Quartier entscheidend zu prägen; entsprechend gross ist auch die damit einhergehende städtebauliche und soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung. Letztendlich bilden in diesem Geflecht von Anforderungen aber die städtebauliche Qualität, die gelungene Integration am Siedlungsrand und in die umliegenden Stadträume sowie die langfristige Sicherstellung einer hochstehenden architektonischen Umsetzung in späteren Schritten die «pièces de résistance» dafür, dass die Entwicklung glaubwürdig ist und damit auch die nötige Akzeptanz in der Bevölkerung erfahren kann.

Die Herausforderungen und Erwartungen an die Entwicklung dieses neuen Stadtquartiers waren und sind damit hoch gesetzt.

2017 hat das Planungsamt parallel zur Erarbeitung des «STEK 2035» den im vorliegenden Bericht dokumentierten über zweijährigen Prozess gestartet. Das dabei gewählte kooperative Planungsverfahren mit dem Planungsteam um Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH und einem breit aufgestellten Begleitgremium von unabhängigen Expertinnen und Experten hat sich als die richtige Form erwiesen. Eine Vielzahl von bereits formulierten, vermuteten und vorab unbekannten Fragen, Herausforderungen und Problemen konnte identifiziert und bearbeitet, diskutiert, abgewogen und zu einander in Bezug gesetzt werden – und letztendlich immer im Gesamtkontext beantwortet werden. Entscheidend für das Gelingen war, dass im Rahmen des flexibel gestalteten Prozesses alle Beteiligten in der Lage und willens waren, agil und kooperativ an der Lösungsfindung zu arbeiten. Immer wieder mussten für scheinbar unlösbare Fragen überraschende Lösungen gefunden werden, die von Planern und Expertinnen, Projektentwicklerin und Eigentümern, der Stadt und der Politik den Mut erforderten, sich über gewohnte Denkmuster hinweg zu setzen, bewährte Lösungen zu hinterfragen und unkonventionelle Vorschläge zu diskutieren.

1) U.a. «Wohnstrategie 2030» (2016), Gesamtverkehrskonzept «GVK 2035» (2018) und Stadtentwicklungskonzept «STEK 2035» (2018)

Ein im Rückblick einigermaßen gradliniger Prozess hat damit hohe Anforderungen gestellt und einen starken Durchhaltewillen aller Beteiligten gefordert, ohne den das nun vorliegende Resultat nicht denkbar wäre. Entstanden ist ein städtebauliches Zielbild, welches nicht nur bestehende Überlegungen berücksichtigt, sondern darüber hinaus Antworten und Richtlinien für die Entwicklung eines integrierten, innovativen und nachhaltigen neuen Stadtquartiers im Siegenthalergut liefert – und damit diese Schlagworte auch mit greifbarem Leben füllt und fassbar macht.

Der Prozess zur Realisierung des Siegenthalerguts ist mit dem Abschluss dieses Prozesses nicht zu Ende – aber mit den geschaffenen Grundlagen steht die weitere Entwicklung nun auf einem soliden städtebaulichen und planerischen Fundament; die nächsten Planungsschritte zeichnen sich ab und gleichzeitig bleiben Spielräume für weitere Innovationen vorhanden. Den Planerinnen und Experten ist das Kunststück gelungen, planerische Anforderungen, städtebauliche und landschaftliche Grundsätze, öffentliche Interessen und private Anliegen, sowie soziale, ökonomische und ökologische Ziele im Rahmen dieses Zielbilds auf einen gemeinsamen, qualitativ hochstehenden Nenner zu bringen – ein nicht selbstverständliches Resultat für das ich mich bei allen Beteiligten sehr herzlich bedanke.

Florian Kühne, Stadtarchitekt

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Entwicklungsgebiet Siegenthalergut liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Thun, nördlich des Einkaufszentrums «Zentrum Oberland». Nahezu vollständig umbaut, bildet das Gebiet eine Siedlungslücke im Stadtgefüge. Die Entwicklung umfasst das Areal Siegenthalergut und den nördlich gelegenen Martinpark.

Das Areal Siegenthalergut wird begrenzt durch zwei wichtige kommunale Verbindungsstrassen (Hohmadstrasse im Süden / Burgerstrasse im Westen) sowie eine untergeordnete Erschliessungsstrasse (Martinstrasse im Osten). Der bestehende Martinpark liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Martinstrasse, südlich der Kirche St. Martin. Das Areal Siegenthalergut ist im Besitz einer Erbgemeinschaft, welche durch die Projektentwicklerin Frutiger AG vertreten wird. Der Martinpark gehört der Einwohnergemeinde Thun.

Das Siegenthalergut soll zu einem zukunftsgerichteten, urbanen und durchmischten Wohnquartier von hoher Siedlungsqualität und baulicher Dichte heranwachsen. Im Richtplan des Kantons Bern ist das Siegenthalergut als Siedlungsentwicklungsgebiet für Wohnen von kantonaler Bedeutung eingetragen. Das Areal ist zudem ein Schlüsselgebiet für die Umsetzung der städtischen Wohnstrategie 2030. Die städtebauliche Studie soll dabei die qualitätsvolle Grundlage für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) bilden.

1.2 Prozess

Abb. 1
Luftbild Stadt
Thun mit Pla-
nungsgebiet

Für die Ausarbeitung der städtebaulichen Studie wurde ein kooperatives Workshopverfahren durchgeführt. Das beauftragte Planungsteam erarbeitete in einem iterativen Pla-



nungsprozess in enger Zusammenarbeit mit dem Begleitgremium verschiedene Strategien für das Entwicklungsgebiet. In Zusammenarbeit mit der Projektentwicklerin wurde die städtebauliche Studie noch vertieft, wiederum mit dem Planungsteam und einem Ausschuss des Begleitgremiums.

Prozessbericht

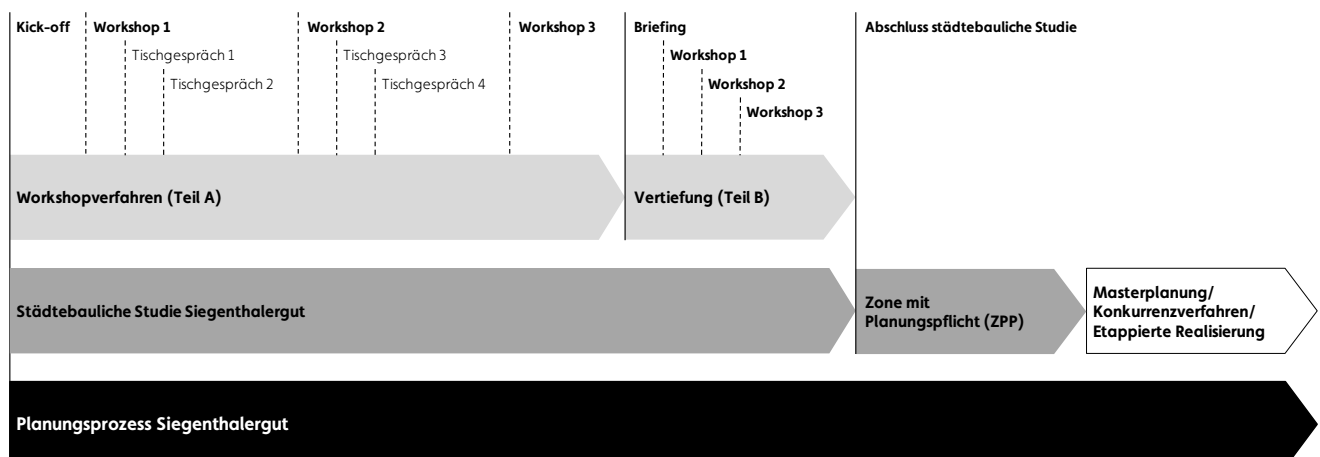
Im vorliegenden Bericht sind der Prozess sowie die Ergebnisse und Erkenntnisse der städtebaulichen Studie festgehalten. Die im Prozessbericht abgebildeten Resultate des Workshopverfahrens sind als Empfehlungen für den weiteren Planungsprozess zu verstehen und dienen als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung.

1.3 Zielsetzung

Mit der städtebaulichen Studie für das Siegenthalergut wurden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Planungssicherheit schaffen
 - Entscheidungsgrundlage für die Einzonung des Landwirtschaftslands in eine Bauzone
 - Qualitätsvolle Grundlage für die Formulierung der ZPP-Vorschriften
- Städtebauliche und stadträumliche Vision entwickeln
 - Städtebauliche Einordnung und Umgang mit Siedlungsrand
 - Eruierung der verträglichen Körnung und Dichte
 - Übergeordnetes Erschliessungskonzept (MIV, Fuss- und Veloverkehr)
 - Übergeordnetes Freiraumkonzept
- Zielgruppen und Wohnformen definieren
 - Definition des anzustrebenden Nutzungsmixes
 - Umsetzung Wohnstrategie 2030 der Stadt Thun
 - Klärung der Zielgruppen und Anteil gemeinnütziges Wohnen

Abb. 2
Planungsprozess



2 Workshopverfahren (Teil A)

Die Stadt Thun als Auftraggeberin entschied sich, ein kooperatives Workshopverfahren mit einem Planungsteam durchzuführen. Das Verfahren hat iterativen Charakter und ist diskursiv. Das eingeladene Planungsteam erarbeitete und diskutierte an drei Workshops gemeinsam mit dem Begleitgremium Ideen, Entwurfsansätze und Prinzipien.

2.1 Durchführung und Organisation

Für die Durchführung des Workshopverfahrens war das Planungsamt der Stadt Thun zuständig. Die Organisation und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch Planwerkstadt AG, Zürich.

2.2 Planungsteam

Im Juni 2017 wurden elf Büros zu einer Bewerbungsrunde eingeladen, worauf sich acht mit einem Planungsteam bewarben. Das Begleitgremium wählte aus den eingegangenen Bewerbungen das Planungsteam, welches über die geforderten Disziplinen verfügte und die Eignung für die Aufgabe mittels Referenzen am geeignetsten nachweisen konnte.

Architektur/Städtebau	Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, Zürich
Mitarbeit	Christian Salewski, Simon Kretz, Dominik Thurnherr, Louis Wangler, Ewelina Langer, Clara Pollak
Landschaftsarchitektur	Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Mitarbeit	Dominik Bueckers, Lene Zingenberg, Simon Enemærke
Verkehr/Mobilität	IBV Hüsler AG, Zürich
Mitarbeit	Luca Urbani
Akustik	BAKUS GmbH, Zürich
Mitarbeit	Ruth Armbruster

2.3 Begleitgremium

Für die Auswahl des Planungsteams sowie die Beurteilung und Reflexion der Arbeit anlässlich der Workshops wurde folgendes Begleitgremium eingesetzt:

Dieter Bachmann	Experte Städtebau und Moderation Workshops pool Architekten
Lukas Küng	Experte Städtebau SLIK Architekten GmbH
Sandro Balliana	Experte Landschaftsarchitektur Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG
Aline Renard	Expertin Verkehr/Mobilität Transitec AG
Philippe Cabane	Experte Soziologie Cabane Partner Urbane Strategien und Entwicklung GmbH
Ulrike Gölker	Expertin Immobilienstrategie Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH
Christian Portmann	Experte Wohnbaugenossenschaften CONPORT AG
Andreas Loepfe	Experte Ökonomie Inreim AG
Florian Kühne	Stadt Thun, Planungsamt Stadtarchitekt
Christoph Kupper	Stadt Thun, Planungsamt Projektleiter Stadtplanung
Thomas Jenne	Stadt Thun, Planungsamt Projektleiter Stadtplanung
Rolf Maurer	Stadt Thun, Tiefbauamt Stadtgenieur
Beat Aeschlimann	Stadt Thun, Bauinspektorat Verfahrensleiter

2.4 Verfahrensablauf

Am 14. August 2017 wurde die Bearbeitungsphase mit dem Kick-off gestartet. Insgesamt fanden drei Workshops mit dem Begleitgremium und dem Planungsteam statt (am 12. September, 31. Oktober 2017 und 4. April 2018). An den Workshops wurde grossteils im Plenum diskutiert. Einzelne Fragestellungen wurden in Kleingruppen vertieft.

Zwischen den Workshops wurde thematische Sitzungen, sogenannte Tischgespräche, eingeschoben. Dies waren folgende:

- Tischgespräch 1: Soziologie und Immobilienstrategie, am 29. September 2017
- Tischgespräch 2: Verkehr, am 19. Oktober 2017
- Tischgespräch 3: Nutzungen, am 12. Dezember 2017
- Tischgespräch 4: Prozess, am 12. Dezember 2017

Der Schlussbericht wurde vom Planungsteam am 31. Mai 2018 abgegeben. Das Ergebnis wurde von der Stadt Thun und der Projektentwicklerin im Grundsatz gutgeheissen. Da nicht alle offenen Fragen abschliessend geklärt werden konnten, beschlossen sie, das Ergebnis in einem weiteren Verfahrensschritt zu vertiefen, siehe nächstes Kapitel. Das Ziel der Vertiefung war insbesondere das Erlangen einer höheren Planungssicherheit für beide Seiten.

Abb. 3
Blick von der
Martinstrasse
auf das
Siegenthalergut





Abb. 4
Ehemaliger
Gutsbetrieb
«Talacker»



Abb. 5
Martinpark

3 Vertiefung (Teil B)

Nach Abschluss des Workshopverfahrens beschlossen die Stadt Thun und die Projektentwicklerin, das Ergebnis in einem weiteren Verfahrensschritt zu vertiefen. Die Vertiefung der städtebaulichen Studie wurde vom gleichen Planungsteam bearbeitet und es fanden drei weitere Workshops mit einem Ausschuss des Begleitgremiums statt.

Die zu vertiefenden Themen betrafen insbesondere Form und Gestalt des Boulevards, die Erschliessung des Areals sowie die Belastung durch den Strassenlärm, siehe dazu Kapitel 5.2. Um die Planungssicherheit für die Stadt Thun und die Projektentwicklerin zu verbessern, einigten sie sich auf diesen weiteren Planungsschritt.

3.1 Durchführung und Organisation

Auftraggeberschaft der Vertiefung waren das Planungsamt der Stadt Thun gemeinsam mit der Projektentwicklerin Frutiger AG, Thun. Für die Durchführung und Organisation der Vertiefung war die Auftraggeberschaft zuständig.

3.2 Planungsteam

Mit der Vertiefung wurde das bestehende Planungsteam beauftragt.

Architektur/Städtebau	Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, Zürich
Mitarbeit	Christian Salewski, Simon Kretz, Dominik Thurnherr
Landschaftsarchitektur	Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Mitarbeit	Dominik Bueckers, Alizée Bonnel, Helena Guedes
Verkehr/Mobilität	IBV Hüsler AG, Zürich
Mitarbeit	Luca Urbani

Für die Fachdisziplinen Akustik und Nachhaltigkeit wurde eine neue Firma beigezogen.

Akustik/Nachhaltigkeit	Gartenmann Engineering AG, Bern
Mitarbeit	Markus Schwab, Dieter Fuchs, Martin Balmer

3.3 Begleitgremium

Für die Beurteilung und Reflexion der Arbeit nahm ein Ausschuss des bisherigen Begleitgremiums an den Workshops teil.

Dieter Bachmann	Experte Städtebau und Moderation Workshops pool Architekten
Sandro Balliana	Experte Landschaftsarchitektur Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG
Aline Renard	Expertin Verkehr/Mobilität Transitec AG
Men-Duri Gaudenz	Experte Raumplanung Planwerkstadt AG
Jürg Wanzenried	Leiter Strategische Immobilien Frutiger AG
Florian Kühne	Stadt Thun, Planungsamt Stadtarchitekt
Christoph Kupper	Stadt Thun, Planungsamt Projektleiter Stadtplanung

3.4 Verfahrensablauf

Am Briefing vom 11. Januar 2019 wurde die Fragestellung und der Umfang der Vertiefung gemeinsam diskutiert. Mit dem Begleitgremium und dem Planungsteam fanden drei Workshops statt (am 4. März, 5. April und 6. Mai 2019). An den Workshops stellte das Planungsteam die Vertiefungsarbeiten vor und anschliessend wurde im Plenum diskutiert. Die Schlussabgabe der Vertiefung der städtebaulichen Studie fand am 24. Mai 2019 statt.

4 Aufgabenstellung

Im Pflichtenheft vom 31. Juli 2017 wurden die Rahmenbedingungen festgehalten und die Aufgabenstellung formuliert. Folgend werden die zentralen Anforderungen für das Workshopverfahren aufgeführt.

Anforderungen zu Nutzungen und Dichte

- Nutzungsart und Nutzungsmix ausloten
- Zielgruppen und Wohnformen der künftigen Bewohnenden bestimmen
- Wohnstrategie 2030 der Stadt Thun umsetzen
- Bauliche Dichte ausloten
- Gute Flächeneffizienz anstreben

Anforderungen zu Freiraum

- Hohe Gesamtqualität des Freiraums (Plätze, Strassenräume, Durchwegung etc.)
- Angrenzende öffentliche Strassenräume einbeziehen
- Bezug zu nachbarschaftlichen Freiräumen und zur Landschaft schaffen
- Freiräume für unterschiedliche Nutzungsansprüche differenzieren
- Schnittstellen zwischen unterirdischen Parkieranlagen und Freiräumen optimieren

Anforderungen zu Verkehr

- Attraktive und sichere Wegbeziehungen für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb des Areal mit Anknüpfungen ans übergeordnete Wegnetz
- Nachhaltige und quatierveträgliche Organisation und Abwicklung des fliessenden und ruhenden Verkehrs
- Zukunftsgerichtetes Mobilitätskonzept

Anforderungen zu Umwelt

- Stark lärmexponierte Lage berücksichtigen
- Lärmschutz mit Stellung der Bauten und Anordnung der Wohnungsgrundrisse erzielen
- Beeinträchtigung Stadtklima minimieren
- An Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren

Perimeter

Der Perimeter für die städtebauliche Studie umfasst das Areal Siegenthalergut (Parzellen Nr. 540 und 3245) und den Martinpark (Parzellen Nr. 4973 und 4974) sowie den südlichen Abschnitt der Martinstrasse (Parzelle Nr. 3840). Insgesamt entspricht dies einer Fläche von rund 6 ha. Weiter sind in die Betrachtung miteinzubeziehen insbesondere das Zentrum Oberland sowie die angrenzende Überbauung der Bau- und Wohngenossenschaft Thun (BWG).

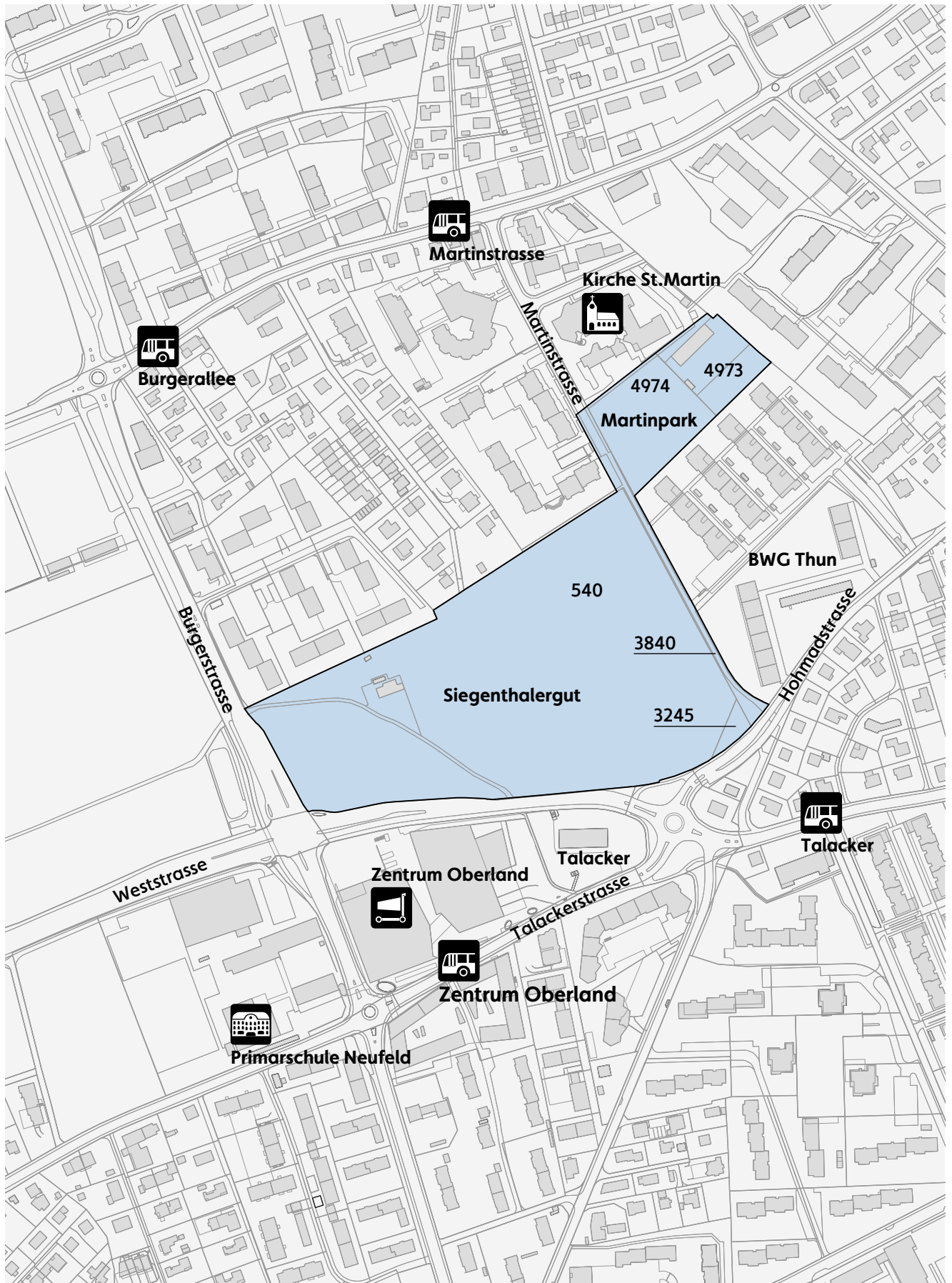


Abb. 6
Perimeter (blau)
mit Umgebung

5 Städtebauliche Studie

Die städtebauliche Studie Siegenthalergut wurde mittels Workshopverfahren und einer anschliessenden Vertiefungsphase erarbeitet. Im folgenden Kapitel werden die Erarbeitungsschritte abgebildet und die Erkenntnisse der einzelnen Phasen ausgeführt.

5.1 Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren (Teil A)

Der nach dem Workshopverfahren vorliegende städtebauliche Beitrag überzeugt das Begleitgremium in den wesentlichen Aspekten. Das Gesamtkonzept baut auf städtebaulich prägnanten Achsen auf und erscheint dadurch schlüssig. Zusammenfassend können dazu folgende Kernerkenntnisse festgehalten werden:

- Das Siegenthalergut gilt mindestens mittelfristig als westliches Eingangstor zu Thun.
- Das Siegenthalergut verbindet sich mit den umliegenden Quartieren und stellt eine logische Weiterentwicklung des Thuner Westens dar.
- Eine differenzierte Bebauungs- und Freiraumstruktur ist für eine erfolgreiche Entwicklung zwingend. Eine Adressierung von aussen ist anzustreben.
- Der Martinpark wird zugunsten eines gross angelegten öffentlichen Parks im Siegenthalergut aufgehoben bzw. überbaut.
- Der breite Stadtboulevard wurde bezüglich Ausdehnung, Nutzbarkeit und dessen Qualitäten kontrovers diskutiert. Für die Mehrheit des Begleitgremiums stellt dieser jedoch eine nachvollziehbare Lösung dar, um auf die bestehende Lärmsituation zu reagieren und gleichzeitig eine qualitativ hochwertige Vorzone zu schaffen.
- Die Lösung für den Umgang mit der Lärmsituation (Abstand durch Stadtboulevard, Mischnutzung mit ES III für erste Bautiefe, dahinter ES II) wird begrüsst.
- Beim Erschliessungskonzept handelt es sich um eine verkehrstechnisch sinnvolle Lösung, welche betriebliche Störungen auf ein Minimum reduziert.
- Die Etappierbarkeit wird als wichtiges Kriterium für die Entwicklung erachtet.
- Die Gebäudehöhe schliesst im Norden an das bestehende Quartier an und steigt Richtung Süden auf 5 bis 6 Geschosse an. Einzelne Akzente von max. 8 Geschossen sind denkbar. Die Setzung von Hochhäusern wurde geprüft und im Bearbeitungsprozess jedoch wieder verworfen.
- Der Fokus der Entwicklung liegt auf Wohnnutzung mit einer hohen Durchmischung der Wohnformen innerhalb der Baufelder.



Abb. 7
Städtebauliches
Zielbild
Schlussabgabe
31.05.18



Abb. 8
Variante A
Workshop 2
31.10.17



Abb. 9
Variante B
Workshop 2
31.10.17

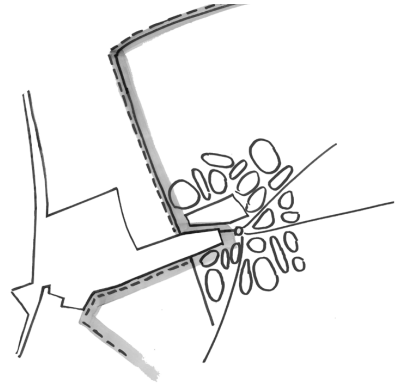
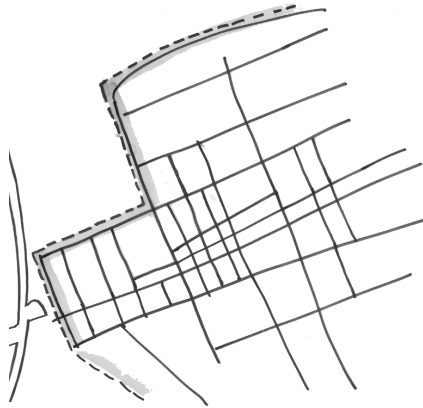
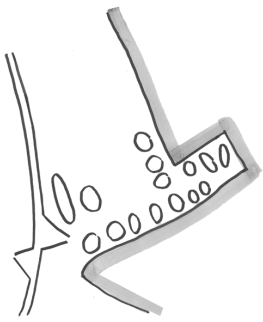


Abb. 10
Cluster und Allmend
Workshop 1
12.09.17



Abb. 11
Strasse – Platz – Block
Workshop 1
12.09.17



Abb. 12
Türme im Park
Workshop 1
12.09.17

5.2 Aufgabenstellung für die Vertiefung

Die Vertiefung basiert auf dem städtebaulichen Zielbild, Stand Schlussabgabe vom 31. Mai 2018. Das städtebauliche Konzept mit den prägnanten Achsen ist beizubehalten. Weiter sollen die Ideen des Boulevards und des Abtauschs mit dem Martinpark weiterverfolgt werden. Von einem Hochhaus ist an diesem Standort abzusehen. Betreffend Nutzung liegt der Schwerpunkt klar beim Wohnen, wobei im Einflussbereich des Strassenlärms Mischnutzung vorzusehen ist.

Die Aufgabenstellung für die Vertiefung der städtebaulichen Studie wurde im Pflichtenheft vom 10. Januar 2019 festgehalten. Am Briefing vom 11. Januar 2019 wurde die Fragestellung, welche es mit der Vertiefung zu beantworten galt, in der gemeinsamen Diskussion weiter geschärft. Folgend die wichtigsten Eckwerte für die Vertiefung:

- Städtebau
 - Übergänge zu den umliegenden Quartieren überprüfen und schärfen
 - Gebäudehöhen überprüfen
 - Retention prüfen
 - Dachlandschaft nutzbar machen
- Boulevard
 - Städtebaulich optimale Dimension definieren
 - Regelwerk für Gestaltung und Nutzung der Vorzone erarbeiten
 - Bushaltestelle, LKW-Anlieferung, Parkierung für MIV (Kurzzeit) und Velo anordnen
 - Unterführung und Querungen positionieren
- Park
 - Dimension und Lage präzisieren
 - Umsetzung, Etappierbarkeit und mögliche Aneignung berücksichtigen
- Erschliessung
 - Zufahrten und Einstellhallen überprüfen
 - Anbindung über die Martinstrasse prüfen
- Infrastruktur
 - Parkierung für Velo arealintern anordnen
 - Entsorgung arealintern platzieren
- Lärmschutz
 - Lage der Bebauung entlang der Burger- und Hohmadstrasse definieren
 - Bereich für ES III festlegen
 - Auswirkung von Tempo 30 und Tempo 50 auf Lärmsituation aufzeigen
- Weitere Themen
 - Ökologie, Nachhaltigkeit und Energie einbeziehen
 - Bedarf öffentlicher Infrastrukturen klären

5.3 Vertiefung der städtebaulichen Studie (Teil B)

Das Resultat der Vertiefung wird vom Ausschuss des Begleitgremiums als sehr hochwertig und zielführend gewürdigt. Mit der Vertiefung konnte das städtebauliche Zielbild präzisiert und offene Themen weitgehend geklärt werden. Das Konzept zeugt nun von einer starken Robustheit. Im nächsten Kapitel ist eine Würdigung seitens Begleitgremium zu lesen. Nachfolgend die zentralen Diskussionspunkte:

- Die besondere Lage am westlichen Stadtrand von Thun stärkt die Identität des Siegenthalerguts.
- Die prägnanten Achsen tragen den städtebaulichen Vorschlag und bilden seine Stärke.
- Die Gebäudehöhen und das Mass der Nutzung scheinen stimmig und für die umliegende Quartiere verträglich (max. 5 bis 7 Geschosse, oberirdische Geschossfläche G_{Fo} rund 78'800 m²).
- Die Flächenverteilung der Baufelder sowie der privaten, halbprivaten und öffentlichen Freiräumen wird als richtig beurteilt. Die grosse Vielfalt an unterschiedlichen Typologien des Freiraumkonzepts wird sehr begrüsst.
- Die Staffelung der Vorzone entlang der Erschliessungsachsen wird positiv beurteilt. U.a. werden damit soziale Interaktionen ermöglicht.
- Der grosszügige öffentliche Park ohne starres Nutzungsprogramm wird sehr begrüsst. Der neue Martinpark kann sowohl den Bewohnerinnen und Bewohner des Siegenthalerguts wie auch der Bevölkerung aus den umliegenden Quartieren ein attraktiver Treffpunkt sein.
- Die primäre Zufahrtssituation ab der Hohmadstrasse wird als zielführend erkannt. Eine zusätzliche Zufahrt ab der Martinstrasse ist denkbar.
- Die städtebauliche Anordnung respektiert die Wunschlinien des Langsamverkehrs und schafft so die Vernetzung mit den umliegenden Quartieren.
- Das Siegenthalergut soll nachhaltig entwickelt, gebaut und gelebt werden.



Abb. 13
Städtebauliches
Zielbild
Schlussabgabe
31.05.18



Abb. 14
Städtebauliches
Zielbild
Workshop 1
04.03.19



Abb. 15
Städtebauliches
Zielbild
Workshop 2
05.04.19



Abb. 16
Städtebauliches
Zielbild
Workshop 3
06.05.19



Abb. 18
Einbettung in den
Thuner Westen
Schlussabgabe
24.05.19

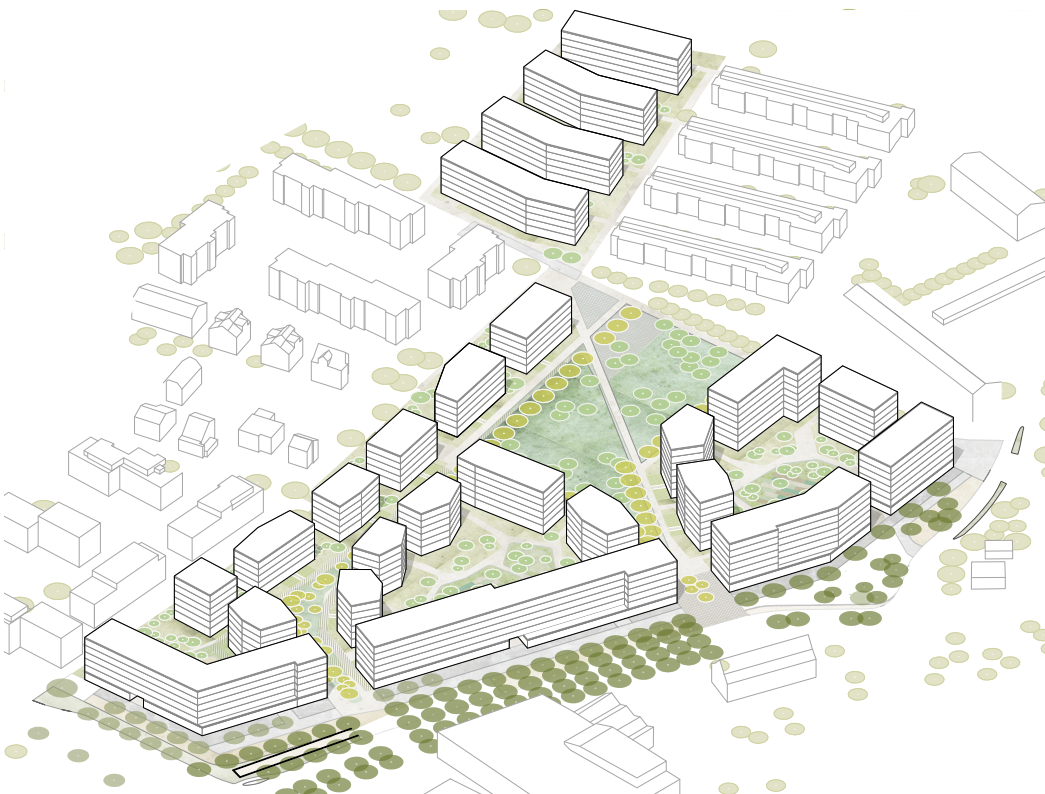


Abb. 19
Axonometrie
städtebauliches
Zielbild
Schlussabgabe
24.05.19

Abb. 20
Maximale
Gebäudehöhe
Schlussabgabe
24.05.19

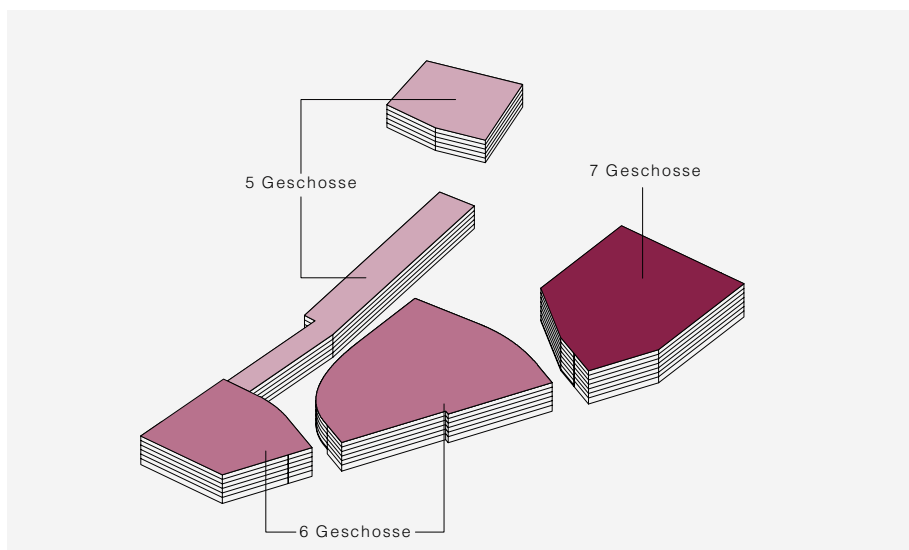


Abb. 21
Footprint und
Anzahl Gebäude
Schlussabgabe
24.05.19

	max Footprint	Anzahl Gebäude
A Strasse:	100 %	1
A innen:	55 %	min 4
B Strasse:	100 %	1
B innen:	55 %	min 4
C Strasse:	100 %	1
C innen:	55 %	1
D:	55 %	min 5
E:	55 %	min 2

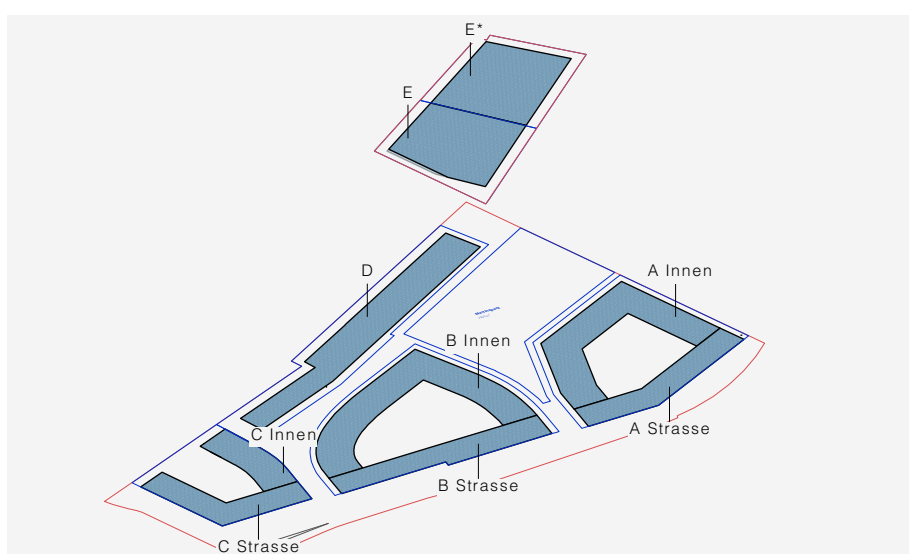
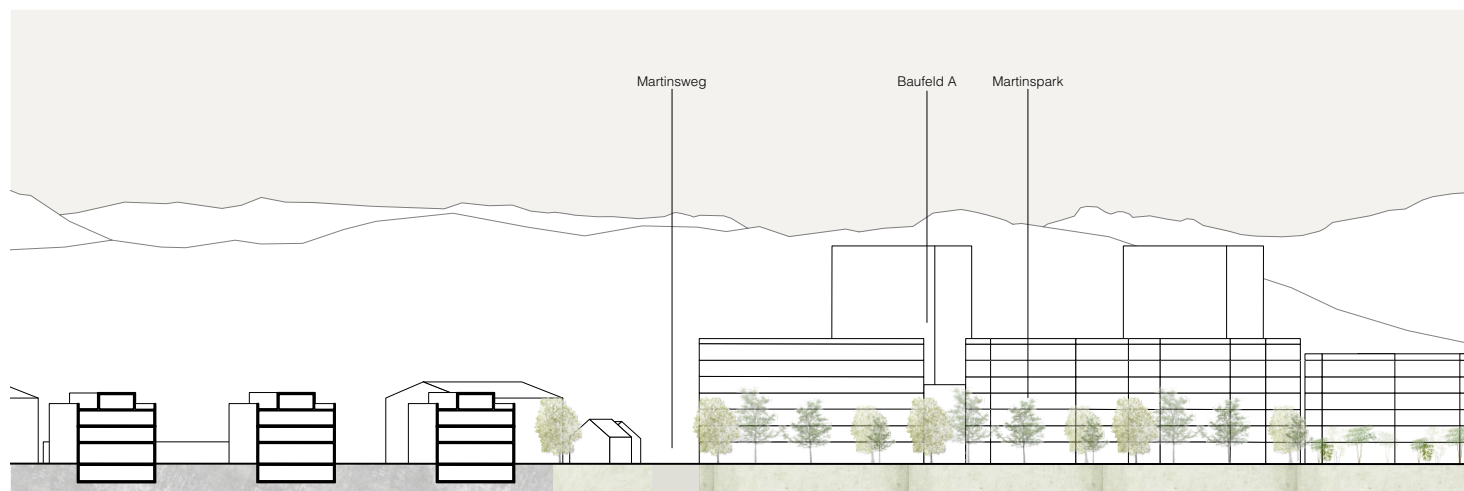


Abb. 22
Längsschnitt
Schlussabgabe
24.05.19



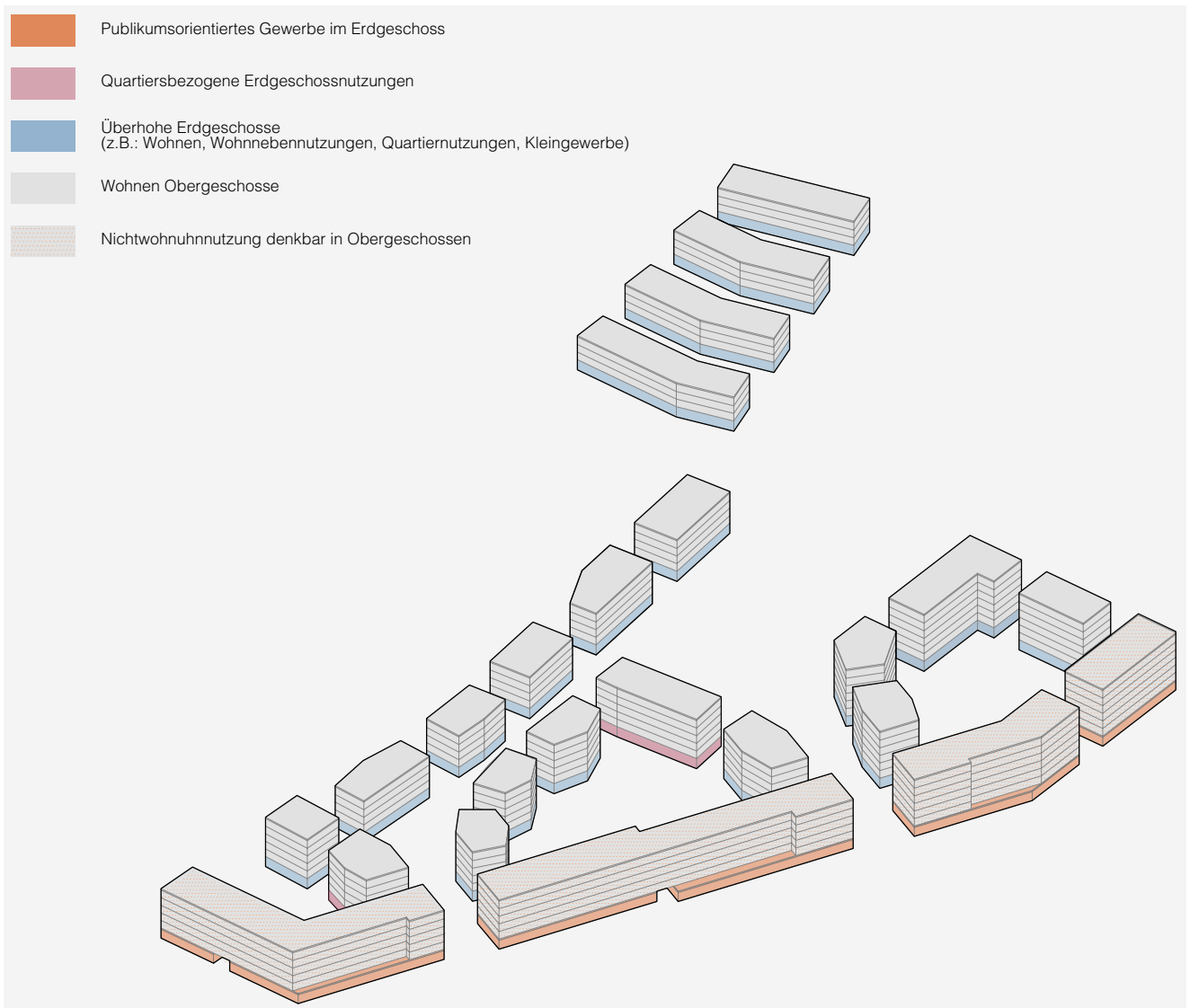


Abb. 23
 Mögliche Nut-
 zungsverteilung
 Schlussabgabe
 24.05.19

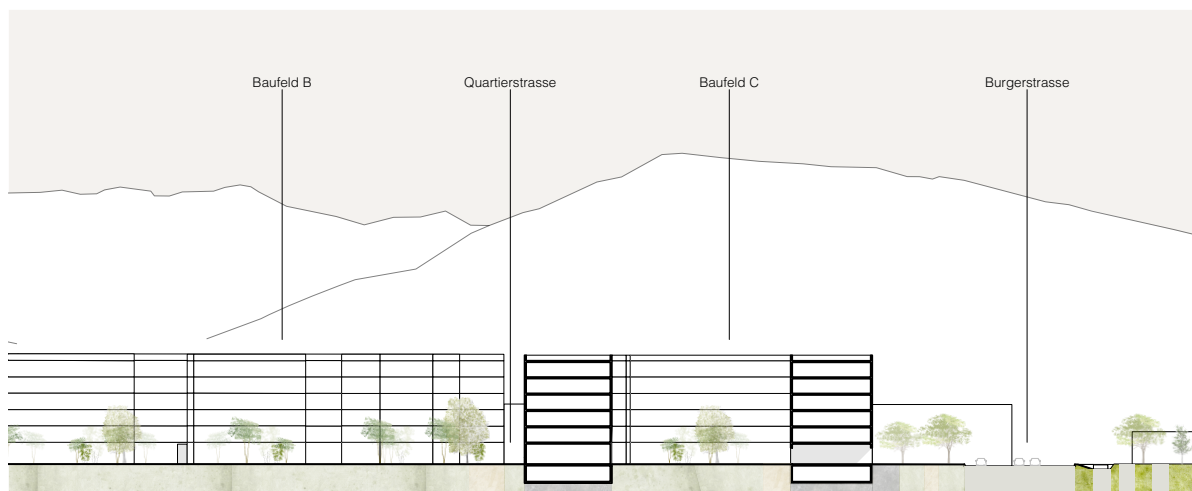


Abb. 26
Öffentlichkeits-
grad Freiraum
Schlussabgabe
24.05.19



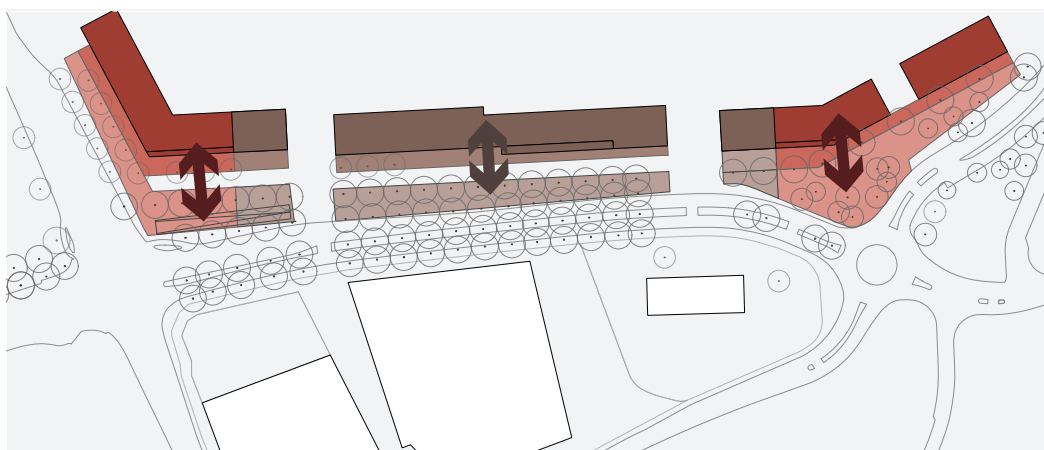
Abb. 27
Adressierung
Schlussabgabe
24.05.19



Abb. 28
Boulevard mit
durchgehenden
Nutzungsbänder
Schlussabgabe
24.05.19



Abb. 29
Boulevard mit
Vorzonen und
EG-Nutzungen
Schlussabgabe
24.05.19



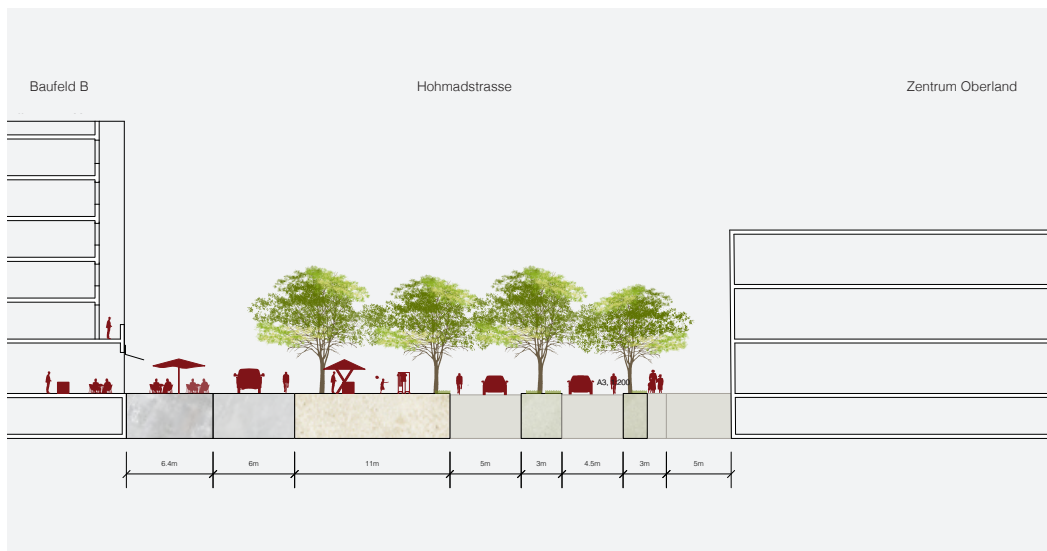


Abb. 30
Schnitt Hohmad-
strasse Zentrum
Oberland
Schlussabgabe
24.05.19

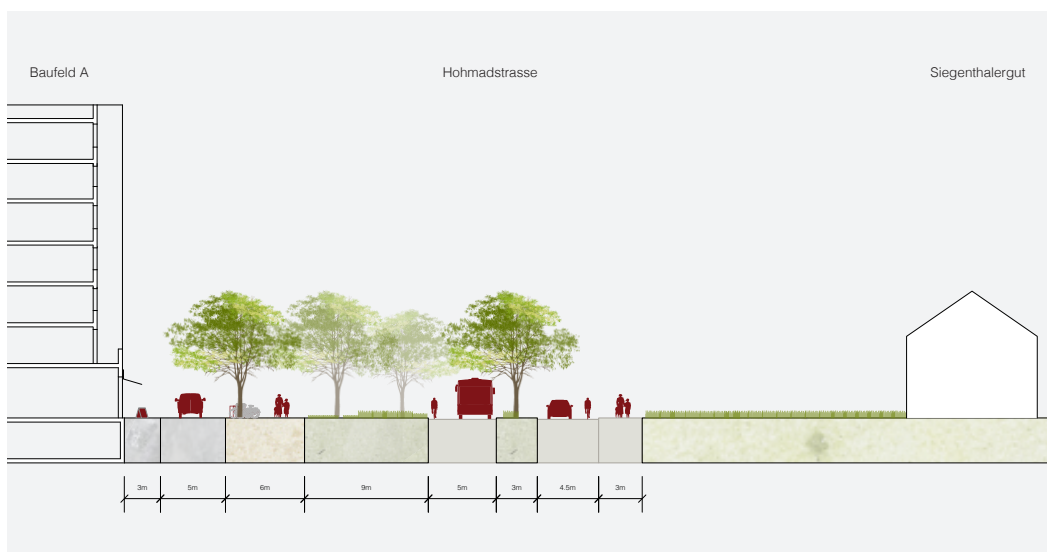


Abb. 31
Schnitt Hohmad-
strasse Siegent-
halergut
Schlussabgabe
24.05.19

Abb. 32
Übergeordnete
Erschliessung
Schlussabgabe
24.05.19



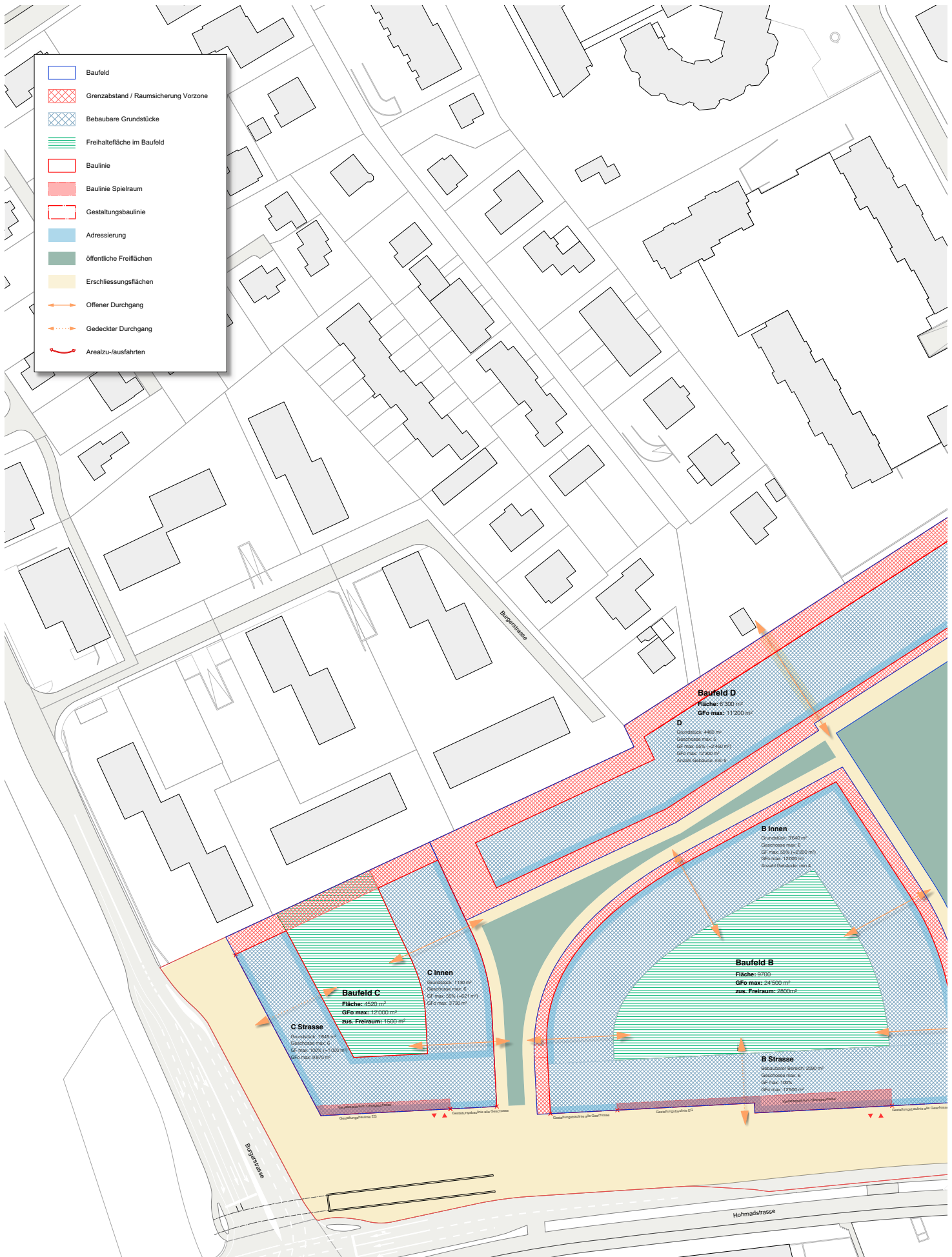


Abb. 33
Baufeldplan
Schlussabgabe
24.05.19







Abb. 34
Städtebauliches
Zielbild
Schlussabgabe
24.05.19

6 Würdigung

6.1 Städtebau

Ein lebenswertes Stadtstück schaffen

Beim Siegenthalergut bietet sich die grosse Chance qualitativ hochstehenden Wohnraum zu entwickeln. Das Areal besitzt dank seiner Lage und dem vorliegenden Planungsprozess grosses Potenzial, sich als lebenswertes Stück Stadt zu etablieren. Die städtebauliche Lücke bei der westlichen Einfahrt nach Thun ist zu schliessen und ein neues Stadtquartier, hauptsächlich zum Wohnen, zu entwickeln. Das Areal, im Süden durch die stark befahrene Hohmadstrasse begrenzt, soll mit den umliegenden Quartieren gut vernetzt sein und nebst Wohn- auch Erholungsraum bieten.

Vernetzung mit Stadt und Allmend

Das Resultat manifestiert sich in einem städtebaulichen Vorschlag, der stark auf die Freiräume und die Vernetzung mit Stadt und Allmend fokussiert. Die eigentliche Nutzungsdurchmischung mit Schwerpunkt Wohnen erfordert eine hohe, gut verträgliche Dichte und ein durchdachtes Verkehrsregime mit wenig motorisiertem Verkehr in der Wohnsiedlung. Geplante arealinterne Wegführungen, z.B. diagonal durch den Park oder als gebogene Quartierstrasse, mögen zwar überraschen, sind jedoch durchwegs logisch und ermöglichen den Brückenschlag über die Hohmadstrasse hinweg zum südlichen Stadtteil mit dem Zentrum Oberland.

Zwischen den städtebaulich prägnanten Achsen spannen sich fünf Baufelder auf. Die Adressierung erfolgt von aussen, was im Innern der Baufelder gemeinschaftliche Höfe ermöglicht. Zur Hohmadstrasse hin ist eine strassenbegleitende Bebauung vorgesehen. Dieser Lösungsansatz schafft eine klare Raumkante und ist an dieser lärmbelasteten Lage zielführend. Im Arealinnern werden aufgelöste Blockränder vorgeschlagen, was die städtebaulichen Achsen stärkt und zugleich die Durchlässigkeit zulässt. Auf dem heutigen Martinpark wird eine Weiterführung des angrenzenden Zeilenbaus vorgeschlagen. Das Konzept weist eine starke Robustheit auf und lässt ausreichend Flexibilität für unterschiedliche Wohnbauformen und mögliche Etappierungen.

Im Konzept werden einerseits die Qualitäten des Gebietes genutzt, andererseits setzt sich das Planungsteam intensiv mit dessen Problemstellen auseinander. Der städtebauliche Ansatz setzt auf intelligente Vernetzung und auf die Schaffung von differenzierten Freiräumen und nimmt Rücksicht auf die umliegenden Quartiere.

Das künftige Siegenthalergut ...

- ... stärkt den westlichen Stadtrand von Thun.
- ... schöpft seine Identität aus dieser besonderen Lage.
- ... bietet qualitativ hochstehenden, bezahlbaren Wohnraum.
- ... ist optimal erreichbar und mit dem Umfeld bestens vernetzt.
- ... bietet unterschiedlich nutzbare, stark durchgrünte Freiräume.
- ... schafft den Brückenschlag zum Zentrum Oberland und zur Allmend.
- ... vergegenwärtigt mit seiner Bebauungsdichte den haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden.
- ... bietet Lösungen für das Wohnen an der lärmbelasteten Lage an der Hohmadstrasse.
- ... berücksichtigt die drei Säulen der Nachhaltigkeit.

6.2 Freiraum

Im Garten zuhause

In der langen Planungs- und Bearbeitungszeit hat sich der Freiraum kontinuierlich entwickelt. Die herausgearbeiteten Typologien, die am Ende der ersten Phase standen, wurden in der Überarbeitung beibehalten und präzisiert: Boulevard, Park, innere Erschliessung und Gärten bilden die Hauptakteure im zukünftigen Siegenthalergut.

Die Ausgangslage ist zunächst keine Einfache: die Weststrasse und die Burgerstrasse sind übergeordnete Verkehrsachsen mit hohem Aufkommen und starker Lärmentwicklung. Dennoch ist es dem Planungsteam gelungen, den Strassenraum zu fassen und durch grosszügige Vorländer und mehrere Baumreihen zu einer räumlichen Figur zu entwickeln. Eingeschrieben in diese Struktur sind alle notwendigen Funktionen, die einen lebendigen Strassenraum hervorzubringen vermögen: Hauszugänge, Vorfahrten, Besucherparkplätze, Raum für Aussengastronomie, Verkauf und Aneignung generieren einen qualitätvollen Adressraum. Wie in anderen, zumal südlicheren und grösseren Städten soll sich hier mit der Zeit ein gelebter Strassenraum etablieren können.

Während die Bebauung entlang der beiden Magistralen geschlossen erscheint, öffnet sie sich im rückwärtigen Bereich zu den Freiräumen und zum Park hin. Durchwoben werden die Baufelder von Erschliessungsachsen, die einem klassischen Typus entspringen: Strassenraum, Vorgarten, Hauseingang. Diese Staffelung erzeugt eine reichhaltige Schicht zwischen Bewegungsraum und Gebäude, die nicht nur dem Schutz der Privatsphäre der untersten Wohnungen dient, sondern auch Vorplätze, Begegnungsorte und Raum für Velos und Kinderwagen bietet. In diesen Kontaktzonen finden wichtige soziale Interaktionen statt, die letztendlich ein lebenswertes Umfeld ausmachen. Eine interessante Erscheinung ist das schmale Band «Niemandland», welches zwischen zwei Wegeverbindungen entsteht: es ist ein Zwischenraum, der sich einer klaren typologischen Zuordnung entzieht und dennoch eine räumliche und atmosphärische Wirkung entfaltet, die viel zur Identifikation mit dem Areal beitragen kann. Voraussetzung dafür ist jedoch eine sorgfältige Weiterentwicklung, um hier auch tatsächlich einen besonderen Ort entstehen zu lassen.

Im Zentrum jedes Baufeldes befindet sich der gemeinschaftliche Garten, der primär, aber nicht ausschliesslich, den direkt betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht. Somit verschiebt sich der Grad der Öffentlichkeit von der Wegachse zur Mitte eines Baufeldes: er wird zunehmend privater. Auch hier sorgt wiederum ein Filter aus Pflanzflächen für einen angemessenen Abstand zu den Aussensitzplätzen der Wohnungen.

Der grösste Freiraum ist der öffentliche Park, der, als Allmend ausgebildet, auch einem grösseren Publikum zur Verfügung steht. Er liegt an der Martinstrasse und bildet gleichsam mit den Bebauungen jenseits des Weges (Martinpark, Siedlung Hohmadstrasse) eine grüne Mitte. Die Fläche ist kaum programmiert und steht somit allen zukünftigen Entwicklungen und Bedürfnissen aus der Bevölkerung offen gegenüber. Mit dieser grosszügigen Geste gelingt es dem Planungsteam, auch die benachbarten Siedlungen und Überbauungen einzu beziehen und einen Freiraum zu schaffen, der die Menschen des gesamten Hohmadquartiers einander näherbringen kann.

Das Freiraumkonzept überzeugt durch seine reichhaltigen Strukturen und die grosse Vielfalt unterschiedlicher Typologien und Elemente, die im engen Zusammenspiel und Austausch mit der zukünftigen Architektur stehen. Die Voraussetzungen sind geschaffen, um in massvollen Schritten ein lebendiges Quartier entstehen zu lassen.

6.3 Verkehr

Die grosse Stärke des Vorschlags liegt in dessen Aufbau aufgrund der Wunschlinien des Fuss- und Veloverkehrs. Somit eröffnen sich mit der künftigen Überbauung neue attraktive Verbindungen zwischen den bestehenden Wohnquartieren Hohmad sowie West und dem für die Quartiersversorgung wichtigen Zentrum Oberland, von denen alle profitieren werden. Auch wird der neue Stadtteil mit der bestehenden Siedlungsstruktur somit bestens vernetzt. Zur Attraktivität der Fuss- und Veloverbindungen trägt auch bei, dass das Arealinnere weitgehend autofrei sein wird.

Dank einer klaren Hierarchisierung sind die Zugänge und Zufahrten ins Areal gut lesbar, was die Orientierung erhöht. Die Entflechtung des Fussverkehrs (Haupteingang gegenüber dem Zentrum Oberland) und des motorisierten Verkehrs schaffen zudem sichere Verhältnisse. Die Lage und Anordnung der Hauptzufahrt ins Areal, weit genug vom Autobahnanschluss und mit zwei hintereinander folgenden Linksabbiegemanöver, schafft günstige Voraussetzungen für eine erhöhte Verkehrssicherheit, da die Fahrzeuglenkenden langsam und aufmerksam fahren müssen.

Der gewählte Ansatz einer pro Baufeld geteilten Parkierung ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität und kann im Laufe der Realisierung an die effektiven Bedürfnisse angepasst werden. Die oberirdischen Parkplätze sind in ihrer Anzahl und Lage plausibel und zweckmässig. Ebenfalls als plausibel und zweckmässig wird die vorgeschlagene Lage der potenziellen Bushaltestellen angesehen.

6.4 Nachhaltigkeit

Siehe Beilage B3 Arealentwicklung Siegenthalergut, Nachhaltigkeitsbeurteilung und -beratung, 27.05.2019 (Gartenmann Engineering AG)

Gartenmann Engineering AG empfiehlt in ihrem Gutachten eine Planung und Bewertung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), da nachhaltiges Bauen aus Sicht aller Projektbeteiligten Sinn mache. Die Zertifizierung nach SNBS ist grundsätzlich nur für Gebäude konzipiert. Die Verfasser gehen jedoch davon aus, dass auch eine quartierweise Zertifizierung durch die Zertifizierungsstelle begrüsst würde.

Das Areal Siegenthalergut weist in allen drei Säulen der Nachhaltigkeit gute Aspekte auf. Insbesondere die zentrale Lage, die verdichtete Bauweise mit dem hohen Grünflächenanteil sowie die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Grundeigentümerschaft tragen dazu bei. Mit der Grobbeurteilung nach SNBS kommen die Verfasser zum Schluss, dass in allen drei Themen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt eine genügende Bewertung machbar ist.

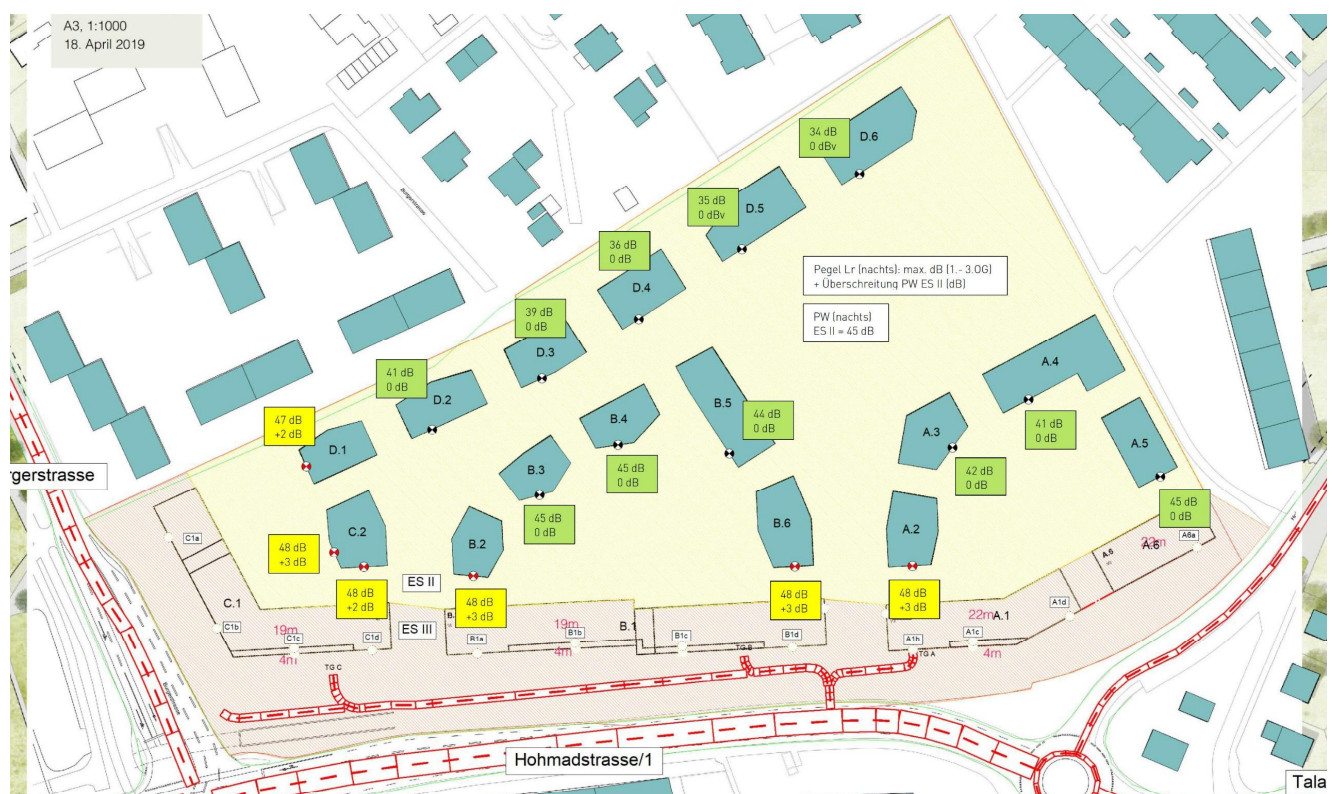
6.5 Lärm

Siehe Beilage B4 Arealentwicklung Siegenthalergut, Belastung durch Strassenlärm, 28.05.2019 (Gartenmann Engineering AG) und Beilage B5 Einzonung Siegenthalergut, Lärmgutachten, 08.08.2017 (B+S AG)

Auf das Areal Siegenthalergut wirken Lärmemissionen der Burger-, Hohmad- und Weststrasse. Da es sich um eine Einzonung handelt, sind die Planungswerte der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Für die erste Bautiefe entlang der Hohmad- und Burgerstrasse wird eine Mischnutzung mit der Empfindlichkeitsstufe ES III vorgesehen, im übrigen Gebiet mit reiner Wohnnutzung die ES II.

Im Rahmen des Gutachtens der Gartenmann Engineering AG zeigte sich, dass die Planungswerte nur mit entsprechenden Massnahmen eingehalten werden können. Dabei ist die Emissionsbegrenzung, sprich Massnahmen an der Quelle zu bevorzugen. Die Verfasser nennen hierzu zwei Massnahmen, welche strassenseitig möglich sind: der Einsatz eines lärmarmen Belags und eine Geschwindigkeitsreduktion von 50 km/h auf 30 km/h. Zusätzlich können mit der Anordnung von lärmempfindlichen Räumen auf der strassenabgewandten Seite oder der Belüftung über lärmgeschützte Fenster mittels Loggia o.ä gebäudeseitig Massnahmen ergriffen werden. Im Gutachten wird festgehalten, dass durch die Kombination von einer Massnahme an der Quelle und gebäudeseitigen Massnahmen die Planungswerte bei den Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.

Abb. 35
Grenzwertüberschreitungen bei Wohnnutzungen (Nacht) unter Berücksichtigung lärmarmen Belags Belastung durch Strassenlärm, 28.05.2019



7 Weiteres Vorgehen

7.1 Offene Themen

Zum Abschluss des Workshopverfahrens wurden einige Punkte festgehalten, welche es im weiteren Planungsprozess zu behandeln gilt. Dank der Vertiefung konnten viele Themen bereits geklärt werden. Folgende Punkte sind noch zu behandeln resp. zu berücksichtigen:

Bebauung

- Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen, sind spätestens im Masterplan Gestaltungsgrundsätze zu definieren (Vorzone, Sockelausbildung, Traufhöhen, Materialien etc.).
- Die Etappierung ist möglichst offen zu lassen (Flexibilität).

Nutzungen

- Innerhalb der Baufelder ist eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen anzustreben.
- Es ist eine Auslegeordnung möglicher EG-Nutzungen sowie Bedarfsabklärungen nach gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzungen (Schule, Kindergarten, Gemeinschaftsräume etc.) zu machen.
- Die Bewirtschaftung und Quersubventionierung unter den Gewerbenutzungen ist zu prüfen (EG-Nutzungspool). Besteht eine zu geringe Nachfrage, könnten temporär genutzte EG-Nutzungen vorgesehen werden.

Freiraum und Verkehr

- Der neue Martinpark soll in der ersten Bauetappe realisiert werden.
- Eigentumsübertragung und Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Wegbeziehungen sowie des Parks sind zu klären.
- Für den Boulevard soll eine «umgekehrte» Verkehrsbaulinie festgelegt werden (im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts BGK). Die Hohmadstrasse soll nicht weiter ausgebaut werden können. An den vier Baumreihen ist festzuhalten.
- Die Machbarkeit für die Unterführung Burgerstrasse sowie die Querung der Hohmadstrasse (Unter- oder Überführung) ist zu klären.
- Zweckmässigkeit einer direkten ÖV-Erschliessung über West-/Burgerstrasse vertieft prüfen. Wird eine neue Bushaltestelle «Siegenthalergut» weiterverfolgt, ist die geplante Tangentiallinie auf der Burgerstrasse ebenfalls miteinzubeziehen und die Haltestelle möglichst für beide Buslinien anfahrbar zu positionieren.

7.2 Planungsprozess

Die Einzonung des Siegenthalerguts und die Festsetzung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) erfolgen unabhängig von der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR). Folgend der weitere Planungsprozess, wie er zurzeit vorgesehen ist:

- Abschluss städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Thun, der Eigentümerschaft und der Projektentwicklerin (bis Sommer 2019)
- Vorschriften zur ZPP Siegenthalergut fertig stellen (bis Sommer 2019)
- Öffentliche Mitwirkung zur ZPP Siegenthalergut (Herbst 2019)
- Genehmigung der ZPP Siegenthalergut (ca. Sommer 2020)
- Partizipativer Prozess (ca. Herbst 2020)
- Masterplanung inkl. Erstellung Überbauungsordnung (ca. ab 2021)
- Qualifizierte Konkurrenzverfahren für einzelne Baufelder und öffentliche Freiräume (ca. ab 2023)
- Realisierung in Etappen (ca. ab 2026)