

Stadtratssitzung vom 22. August 2019

Bericht Nr. 23/2019

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Freistatt

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

1. Das Wichtigste in Kürze

Nachdem sich die Gemeinnützige Bau- und Wohngemeinschaft (GBWG) Freistatt aufgrund ihrer schwierigen finanziellen Situation und des Erneuerungsbedarfs ihrer Liegenschaften und Wohnungen im Bau-recht auf städtischem Land im Jahr 2009 an die Stadt gewandt hatte, kam ein nunmehr zehnjähriger Pla-nungsprozess in Gang, der mit dem vorliegenden Entwurf für eine Zonenplanänderung einen Meilenstein erreicht.

Die Genossenschaftssiedlung Freistatt an der Länggasse prägt mit ihren vierzehn charakteristischen Bau-ten des Siedlungsteils 2 in zwei Zeilen und mit grossen Vorgärten seit Jahrzehnten das Ortsbild an der Grenze zwischen Länggasse und Westquartier. Die Bausubstanz der in den 40er-Jahren entstandenen Bau-ten ist schlecht, die Wohnungen sind für heutige Bedürfnisse zu klein und haben geringen Komfort. Eine Totalsanierung lohnt sich nicht. Abbruch und Neubau ist die beste Lösung - dies war 2015 das Fazit einer breit abgestützten Expertengruppe unter Einbezug der Denkmalpflege. Der Siedlungsteil 1 wurde vor ca. 25 Jahren saniert und gesamterneuert und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Zonenplanänderung.

Am 2. Juli 2015 bewilligte der Stadtrat einen Kredit von 270'000 Franken zur Durchführung eines koope-rativen Planungsprozesses. Der Perimeter dieser Testplanung, die im Jahr 2016 durchgeführt wurde, um-fasste auch die fünf baufälligen städtischen Liegenschaften auf zwei westlich angrenzenden Parzellen so-wie die Parzelle mit der Poststelle im Eigentum der Post Immobilien AG.



Abbildung: Luftbild mit Gebiet GBWG Freistatt Siedlungsteil 1 (blau), Siedlungsteil 2 (gelb), städtische Siedlung Jägerweg (violett), Postparzelle (orange), ZPP-Perimeter (gelbe Linie)

Mit verschiedenen Beteiligten wurden Fragen und Ansätze des Städtebaus und des Freiraums, der Nutzung, der Identität, des Sozialraums und des Verkehrs untersucht. Die Erkenntnisse aus der Testplanung wurden in einem Synthesebericht zusammengefasst und dienten der Planungsbehörde als Grundlage für die Ausarbeitung der vorliegenden Zonenplanänderung.

2. Ausgangslage

Das Planungsgebiet mit der Genossenschaftssiedlung Freistatt, den städtischen Mehrfamilienhäusern am Schützenweg und der Poststelle Länggasse Thun liegt im Thuner Westquartier und grenzt an das Hohmadquartier. Die Lage im Stadtgebiet ist vorteilhaft. Das Gebiet ist gut über die Quartierstrassen Länggasse und Mattenstrasse erschlossen, gut ins städtische Bus-Netz eingebettet und liegt in Fussdistanz zu Stadtzentrum und Bahnhof Thun. Es verfügt über nahe Einkaufsmöglichkeiten und gute und vollständige Bildungsinfrastruktur (Kindergarten, Unter- und Oberstufenschule). Das hohe Lage-Potenzial bildet eine günstige Voraussetzung für die angestrebte Siedlungserneuerung.

Die Sanierung und der Erhalt sowohl der bestehenden GBWG- als auch der Stadtliegenschaften sind wirtschaftlich nicht tragbar. Zudem ist die Ausnützung der Grundstücke im Bestand mit einer Ausnützungsziffer von 0.3 sehr tief, das heisst diese sind deutlich unternutzt. Das Szenario „Rückbau und Neubau“ wurde sowohl für die Stadt- wie auch für die GBWG-Liegenschaften als Baurechtnehmerin mittels Expertengutachten als beste Lösung bewertet.

Angesichts der nutzungsbezogenen, städtebaulichen und freiräumlichen Rahmenbedingungen und Herausforderungen für die Areal- und Quartierentwicklung entschied sich die Stadt Thun Mitte 2015, gemeinsam mit der GBWG Freistatt und der Post Immobilien AG, ein kooperatives, begleitetes Testplanungsverfahren mit drei Teams durchzuführen. Das im 2016 durchgeführte Verfahren wurde durch ein Gremium aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Thun (Planungsamt), der Grundeigentümerinnen (Stadt Thun [Amt für Stadtliegenschaften], Post Immobilien AG) und der Baurechtnehmerin GBWG Freistatt, sowie externen Fachleuten aus den Disziplinen Architektur/Städtebau, Verkehr/Mobilität, Landschaft/Freiraum, Sozialraum und Bauökonomie begleitet.

Der Partizipationsprozess war ein wichtiger Teil des Verfahrens. Nach der Zwischen- und der Schlusswerkstatt fand je ein sogenannter Echoraum mit Vertreterinnen und Vertretern der interessierten Öffentlichkeit statt. Rund 40 Personen aus dem Quartier, Beteiligte der ersten öffentlichen Mitwirkung von 2014, politische Parteien und andere Organisationen reflektierten anlässlich der beiden Echoräume die Zwischen- resp. Schlussergebnisse der Teams. Zuvor hatten sich diese Anspruchsgruppen Ende 2015 im Rahmen einer Inputveranstaltung in die Ausarbeitung des Programms eingebracht.

Die Ergebnisse der Testplanung wurden im Synthesebericht vom 20. Dezember 2016 zusammengefasst.

3. Verhältnis zu STEK 2035, Wohnstrategie 2030 und Portfoliostrategie

Auf der Grundlage des Syntheseberichts aus der Testplanung und unter Berücksichtigung weiterer übergeordneter Zielsetzungen wurde der vorliegende Entwurf für eine Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften für das Planungsgebiet Freistatt erarbeitet.

Von den zu berücksichtigenden übergeordneten Zielsetzungen besonders zu erwähnen sind:

- *Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2035*

- „Thun entwickelt sich nach innen“ - Höhere bauliche und nutzungsmässige Dichte bei hoher städtebaulicher Qualität.
- „Thun pflegt eine hochstehende Bau- und Planungskultur“ - Partnerschaftliche qualitätssichernde Verfahren für ZPP und weiterführende Planungsschritte.

- „Thun setzt planerische Instrumente gezielt ein“ - Realisierungsorientierte Wahl der Planungsinstrumente – ZPP mit anschliessendem Projektwettbewerb.
- „Thun entwickelt sich nachhaltig“ - Zukunftsgerichtete Ziele bezüglich Energie mittels privatrechtlicher Vereinbarung.
- „Quartierzentren und soziale Durchmischung“ – Thuns Quartiere sind sozial gut durchmischt- Eine gute Durchmischung und belebte Quartiere fördern eine ausgewogene Auslastung der Infrastrukturen (Verkehr, Schulen, Alterseinrichtungen).
- *Strategie Stadtentwicklung*: Die Strategie des Gemeinderats sieht eine Förderung von Bestrebungen der Innenentwicklung und der baulichen Erneuerung vor (Teilstrategie 6). Ebenso soll attraktives Wohnen gefördert werden (Teilstrategie 1).
- *Wohnstrategie 2030*:
 - Durchführung eines «innovativen Planungsprozess» (Ziel 2; das mit dem erfolgten Planungsprozess erfüllt wurde).
 - Potenzial für gemeinnütziges-genossenschaftliches Wohnen (Ziel 4).
 - Potenzial für Familienwohnen (Ziel 6) und soziale Durchmischung (Ziel 10).
- *Portfoliostrategie Amt für Stadtliegenschaften*:
 - Teilstrategie 1: Haushälterischer Umgang mit stadteigenem Land und Teilstrategie 3: Raum als Ressource effizient nutzen (werden gefördert durch die starke Innenverdichtung, welche die neue ZPP vorsieht).
 - Teilstrategie 2: Aktive Bodenpolitik betreiben (wird umgesetzt durch die aktive Begleitung des qualitativen Verfahrens durch das AfS).
 - Teilstrategie 5: Nutzerbedürfnisse einbeziehen (ist gewährleistet durch den partizipativen Entwicklungsprozess der ZPP).
 - Teilstrategie 7: Nachhaltige Gebäude planen (wird gewährleistet durch diverse Bestimmungen bezüglich nachhaltiger Entwicklung, betr. Mobilität und Energie, welche in der ZPP verankert sind).
- Wichtigste quartier- und arealbezogene Zielsetzungen sind:
 - Berücksichtigung der Übergänge zu den gewachsenen, vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Einzelbebauungen in den angrenzenden Quartieren (und deren geplanten Aufzonungen im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision).
 - Berücksichtigung des traditionell hohen Anteils genossenschaftlicher Wohnungen im Westquartier.
 - Subtile Ergänzung der vorhandenen Versorgungsstrukturen mit einem Angebot im Sinne eines Quartierstützpunktes der Nächstversorgung (wie Poststelle, Quartiercafé, Quartierladen etc.).
 - Erhalt der Poststelle: Die Post Immobilien AG hält an der bisherigen Poststelle 3607 Thun 7 Länggasse fest; diese kann innerhalb des ZPP-Perimeters neu angeordnet werden
 - Betreffend Mobilität ist zu berücksichtigen, dass das Areal Freistatt mit verschiedenen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen ist und eine günstige Lage im Siedlungsgebiet aufweist.
- *Übereinkunft zwischen der Stadt Thun und der GBWG Freistatt*: Die GBWG Freistatt ist seit über zehn Jahren mit der Stadt Thun im Dialog über ein mögliches Ersatzneubauprojekt als Lösung für finanzielle Probleme, die durch fehlende Erneuerung bis ca. 2005 entstanden sind. Nach Festlegung der gemeinsamen Strategie und der Unterzeichnung eines Planungsvertrags mit der Stadt Thun hat die GBWG Freistatt die Unterhaltsarbeiten an den Gebäuden entsprechend auf ein Minimum reduziert. Auf Grund des von der GBWG Freistatt mitgetragenen, jedoch zeitintensiven Prozesses sieht sich deren Verwaltung zunehmend mit Vermietungsproblemen konfrontiert (dies gilt im Übrigen noch stärker für die Stadtliegenschaften, dort gibt es bereits Leerstände). Sollten die Probleme zunehmen (z.B. Zentralheizung) und die Zonenplanänderung nicht zu Stande kommen oder länger dauern, wird ein Strategiewechsel (Renovation der 72 Wohnungen) für die Freistatt eine ernst zu nehmende Option. Dies würde die Finanzierung eines Neubauprojekts entscheidend negativ beeinflussen bzw. das Projekt womöglich verhindern und es bestünde auf längere Frist eine Unternutzung der Grundstücke.

4. Ziele und wichtigste Inhalte der Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Mit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung im Gebiet ZPP Freistatt können folgende Ziele erreicht werden:

- Siedlungsentwicklung nach innen mit hoher Qualität der Bauten und Aussenräume
- Beispielhafte, innovative Siedlungserneuerung
- Schaffung von zusätzlichem attraktivem Wohnraum und attraktiven Freiräumen
- Schaffung eines Quartierzentrums mit quartierorientierten öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen
- Erhalt der Poststelle
- Konzeption einer eigenständigen Überbauung und von Freiräumen mit hoher Identität
- Verträgliche städtebauliche Eingliederung und Vernetzung der neuen Überbauung in die bestehenden Quartierstrukturen
- Überzeugende Anordnung der vorgesehenen Nutzungen sowohl in den Bauten wie im Freiraum
- soziale Durchmischung im Bereich der Wohnnutzungen
- Erhalt, Stärkung und Erneuerung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Erreichung der Ziele der GBWG Freistatt
- Förderung einer nachhaltigen Quartierentwicklung und Mobilität
- optimale Integration der neuen Siedlung in das Netz der Quartierstrassen und das übergeordnete Strassennetz
- Entwicklung mittels innovativer, partnerschaftlicher Prozesse und zweckmässige Etappierung

Die wichtigsten Inhalte der Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) können wie folgt zusammengefasst werden (und sind detailliert im Erläuterungsbericht der ZPP, ab S.22 umschrieben und begründet):

- *Nutzungsart:* Angestrebt werden Wohnungen mit breitem Nutzungsspektrum, einschließlich gemeinnützigem Wohnen, Alterswohnen und Pflege. Auf dem Areal besteht ein Potenzial zur Realisierung von rund 170 Wohnungen. Untergeordnet sind stilles Gewerbe, gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen (letztere ausschließlich im Bereich des Knotens Länggasse/Mattenstrasse) möglich. Den Wohnnutzungen gleichgestellt sind Betriebe des stillen Gewerbes.
- *Nutzungsmass:* Die minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) beträgt für den ZPP-Perimeter 1.0 und die maximale GFZo 1.3. Im Rahmen der Testplanung konnten verträgliche Lösungen mit einer Bebauung von in der Regel bis zu vier Geschossen im Teilgebiet Ost und bis zu fünf Geschossen im Teilgebiet West aufgezeigt werden. Ein höherer Bau im Sinne eines städtebaulichen Akzentes ist im Kreuzungsbereich Länggasse/Mattenstrasse denkbar, dieser wird auf maximal sieben Geschosse begrenzt.
- *Mindestanteil gemeinnütziger Wohnungsbau:* Für den gemeinnützigen Wohnungsbau wird ein Anteil von mindestens einem Drittel der Wohnnutzungen festgesetzt. Damit wird gesichert, dass mindestens die heute bereits bestehende Anzahl Genossenschaftswohnungen auf dem Areal der ZPP in zeitgemäsem Standard realisiert werden kann. Dies entspricht den zwischen GBWG Freistatt und der Stadt Thun vereinbarten Zielsetzungen, mittels Rückbau der bestehenden Siedlung und einer Neuüberbauung eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und einen Realersatz zu ermöglichen. In der Wohnstrategie 2030 hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Thun gestärkt werden soll (Ziel Nr. 4 der Wohnstrategie: Die Fläche der GBWG Freistatt eignet sich gut für eine Erneuerung und die Fläche der städtischen Liegenschaften bietet Potenzial für Neugründungen oder Erweiterungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus). Dies bedeutet, dass die Gesamtzahl der Wohnungen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Verhältnis zur Gesamtwohnungszahl der Stadt grundsätzlich wachsen soll. Ein gewisser Anteil soll auf dem Areal Freistatt realisiert werden. Das Areal Freistatt eignet sich gemäss Wohnstrategie 2030 zudem insbesondere für das Segment Familienwohnen und Genossenschaftswohnen. Es liegt räumlich nahe bei einer Vielzahl bestehender Genossenschaftssiedlungen. Der festgelegte Mindestanteil lässt grundsätzlich auch einen höheren Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau zu.

- *Erschliessung/Mobilität:* Bei einer längerfristigen Realisierung verschiedener Innenentwicklungsprojekte im Westquartier würde das Quartier-Verkehrssystem bei gleichem Mobilitätsverhalten durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) überlastet. Im Rahmen der Vertiefungsaufträge zur Testplanung wurden die Chancen und Risiken der Realisierung einer autoreduzierten Siedlung eingehend untersucht. Der Standort Freistatt weist dazu grundsätzlich eine gute Eignung auf (Einbettung ins öV-Netz, Integration ins Siedlungsgebiet, Mobilitätsverhalten heutige Nutzer etc.). Mit der festgelegten Bandbreite des PP-Bedarfs von mind. 0.5 bis max. 1.1 Abstellplätzen pro Wohnung orientiert man sich im unteren Bereich der Bandbreite gemäss Bauverordnung. Eine autoreduzierte, oder in Teilen autofreie Siedlung bleibt als Siedlungskonzept aber möglich und soll im Rahmen der nachfolgenden Verfahren (Investorenkonkurrenz für einen Teil des Areals, Architekturwettbewerb) vertiefter untersucht werden. Mit einem Betriebskonzept Mobilität ist für alle Teilgebiete und für sämtliche Verkehrsteilnehmenden (MiV, ÖV, Velo, Fussgänger) aufzuzeigen, wie eine nachhaltige Mobilität der Überbauung erreicht werden kann. Besondere Beachtung ist der Gestaltung des Knotens Länggasse/Mattenstrasse zu schenken, welcher als attraktiver Knoten und Platzbereich ausgestaltet werden soll. Dieser muss für alle Verkehrsteilnehmenden mit allen Verkehrsmitteln eine hohe Funktionalität und Aufenthaltsqualität aufweisen.
- *Energie:* Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Stadt Thun seit 2010 Energiestadt ist und sich einer nachhaltigen Energiepolitik verpflichtet hat, sowie des Richtplans Energie und des Energiepolitischen Massnahmenprogramms der Stadt Thun 2019-2022 soll in der Arealentwicklung Freistatt grundsätzlich der umfassende Standard „SNBS“ als Entwicklungsinstrument bzw. Werkzeugkasten (SNBS als Empfehlung) angewandt werden. Eine Verankerung von Standards oder Labels in einer ZPP ist jedoch aus Sicht des Kantons nicht genehmigungsfähig. Mit einer Unterschreitung der kantonalen Vorgaben zum gewichteten Energiebedarf um zehn Prozent sind die Bestimmungen der ZPP Freistatt strenger als die an sich schon relativ strenge Energieverordnung. Mit der Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz legt die Stadt einen hochwertigen, CO2-freien Energieträger fest. Eine Bestimmung zur Eigenstromerzeugung mit photovoltaischen Anlagen (PVA) war vorgesehen, musste aber nach dem Referendum zum Kantonalen Energiegesetz (KEng) gestrichen werden. Der Handlungsspielraum für kommunale, grundeigentümerverbindliche Vorgaben ist im KEng abschliessend geregelt. Das heisst, eine PVA zur Eigenstromerzeugung ist zwar erlaubt, darf aber nicht vorgeschrieben werden.

5. Kontrovers beurteilte Inhalte der Planung

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 (mit fakultativem Referendum) sowie der Genehmigung durch den Kanton. Die kantonale Vorprüfung würdigte die Planung als sorgfältig und nachvollziehbar ausgearbeitet und stellt nach erfolgter Bereinigungsrunde mit kleineren materiellen und formellen Anpassungen die Genehmigung der Vorlage in Aussicht.

Auch im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung erfuhr die Zonenplanänderung eine grossmehrheitliche Akzeptanz. Während der öffentlichen Auflage gingen insgesamt fünf Einsprachen ein (Sozialdemokratische Partei Thun, Grüne Thun, Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland, Verein Länggasse-Leist und ein Anwohner). Folgende Hauptaspekte wurden sowohl in der Mitwirkung als auch als Haupteinsprachepunkte im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe kontrovers beurteilt:

- *Mindestanteil für gemeinnütziges Wohnen:* Obwohl die Festlegung eines Mindestanteils für gemeinnütziges Wohnen Akzeptanz findet, unterscheiden sich die Eingaben aus der Mitwirkung und die Einsprachen bezüglich Höhe des Mindestanteils. Mehrere Eingaben und Einsprachen fordern einen Mindestanteil von 50 Prozent und mehr (SP: 75%; Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland: 66%; Grüne: 50%), wogegen einzelne Eingaben aus der Mitwirkung einen Anteil von 25 Prozent als Maximum betrachten.

Stellungnahme des Gemeinderats

Mit der Festlegung eines Mindestanteils von einem Drittel der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (GFO) für den gemeinnützigen Wohnungsbau soll mit den ZPP-Bestimmungen gesichert

werden, dass mindestens die heute bestehende Anzahl Genossenschaftswohnungen auf dem Areal der ZPP realisiert und der GBWG Freistatt die vereinbarte Fläche zur Erneuerung ihrer Siedlung zur Verfügung gestellt werden kann. Mit der Festlegung eines Mindestanteils von 33 Prozent wird nicht ausgeschlossen, dass auch mehr gemeinnütziger Wohnungsbau realisiert werden kann. Der Gemeinderat möchte auf Stufe der ZPP Freistatt den Handlungsspielraum aus verschiedenen Gründen nicht weiter einschränken: Das in der Wohnstrategie 2030 festgelegte Ziel zur Stärkung und Erneuerung der Wohnbaugenossenschaften muss im Rahmen einer Gesamtsicht über die ganze Stadt verfolgt und schrittweise umgesetzt werden. Es beinhaltet neben quantitativen (z.B. Anteil Genossenschaftswohnungen am Gesamtbestand von 10% halten) auch qualitative Ziele (Stärkung und Erneuerung der Genossenschaften), die es zu berücksichtigen gilt. Selbst mit der Realisierung von 100 Prozent gemeinnützigem Wohnungsanteil im Areal Freistatt können diese Ziele nicht erreicht werden. Es geht vielmehr darum, mittels diverser, ausgewogener Massnahmen, welche über das ganze Stadtgebiet Anwendung finden, den Anteil gemeinnütziger Wohnungsangebote bei einer wachsenden Stadt zu halten und gleichzeitig eine gute soziale Durchmischung zu fördern. Dies geschieht bei der Entwicklung diverser Areale (z.B: Freistatt, Bostudenzelg, Siegenthalergut, Nünenen), aber auch durch die gezielte Erneuerung und Weiterentwicklung bestehender Wohnbaugenossenschaften im Rahmen der nun anlaufenden Gesamterneuerungsplanungen.

Der Stadtrat hat im Rahmen des Geschäfts zur Teilrevision des Personalvorsorgereglements der Stadt Thun (PVR) an seiner Sitzung vom 26. Oktober 2017 zustimmend zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat beabsichtigt, die städtische Schuld gegenüber der Pensionskasse ganz oder teilweise durch die Abgabe von Land für die Realisierung von Wohnbauten zu tilgen. Als dazu in Frage kommende Areale wurden das Areal der GBWG Freistatt und das Casino Areal beispielhaft genannt. Entsprechend besteht nun die Absicht, ein Drittel der Fläche im Perimeter der ZPP Freistatt der Pensionskasse anzubieten. Das restliche Drittel der Fläche (ein weiteres Drittel ist bereits für die GBWG Freistatt reserviert) soll für eine Investorenkonkurrenz ausgeschrieben werden. Dabei sind Kriterien zu definieren, nach welchen der Investor ausgewählt wird. Konkret sollen der Anteil gemeinnützig-genossenschaftlichen Wohnens, wie auch die gute soziale Durchmischung über das ganze Areal als Kriterien gewichtet werden. Dadurch wird die Absicht einer substanziellen Erhöhung des Anteils am genossenschaftlichen Wohnen klar formuliert.

- *Bemessung Anzahl Autoabstellplätze:* Eine Mehrheit der Mitwirkungseingaben akzeptiert oder begrüsst eine autoreduzierte Siedlung und die festgelegte Bandbreite von 0.5 bis 1.1 Parkplätze (PP) pro Wohnung, verschiedene Mitwirkende lehnen jedoch Beschränkungen in diesem Bereich dezidiert ab und fordern eine liberale Haltung und Bandbreite mit Maximalwerten gemäss kantonaler Bauverordnung. Von anderer Seite wird in der Mitwirkung eine Beschränkung auf max. 0.8 PP pro Wohnung verlangt. Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe wird von der SP und den Grünen eine Beschränkung der Parkplatzzahl auf max. 0.5 PP pro Wohnung verlangt.

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Anliegen betreffend Mobilität sollen berücksichtigt werden, indem sowohl die Investorenkonkurrenz für den neben GBWG Freistatt und städtischer Pensionskasse verbleibenden dritten Teil des Areals als auch das Wettbewerbsprogramm so zu gestalten sind, dass die Nachhaltigkeit in sämtlichen Dimensionen gefördert und beurteilt wird und das Potenzial für eine autoreduzierte Entwicklung entstehen kann. Als Bewertungshilfe bietet sich der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) an. Dieser beinhaltet Kriterien und Mindestanforderungen, u.a. bezüglich Städtebau, Zielgruppen und sozialer Durchmischung, Wohlbefinden und Gesundheit, Lebenszykluskosten, Ertragspotenzial, regionaler Wertschöpfung bis hin zu Treibhausgasemissionen, Energie und Mobilität bei der Erstellung und im Betrieb sowie ökologische Qualität der Aussenräume und Landschaft.

- *Energiebestimmungen:* Sowohl im Rahmen der Mitwirkung als auch konkreter im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe werden verbindlichere Vorgaben bei den Energievorschriften wie die Kompensation der noch nicht sanierten Gebäude mit Plusenergiebauten oder Standard 2000-Watt-Areal sowie eine weitergehende Unterschreitung des gewichteten Energiebedarfs, Vorschriften für erneuerbare Energieträger und Photovoltaik-Anlagen gefordert.

Stellungnahme des Gemeinderats

Mit einer Unterschreitung der kantonalen Vorgaben zum gewichteten Energiebedarf um 10 Prozent sind die Bestimmungen der ZPP Freistatt strenger als die an sich schon relativ strenge Energieverordnung. Mit der Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz legt die Stadt einen hochwertigen, CO₂-freien Energieträger fest. Die Stadt hat sich auch bei der Vergabe von Baurechten an die Gebäudeenergiestrategie (GES) zu halten, dies wird in den Baurechtsverträgen festgehalten. Was die Berücksichtigung der Anliegen betreffend Energievorgaben im weiteren Verfahren betrifft, gilt das oben zur Mobilität Gesagte.

- Nebst den vorangehend aufgeführten, insbesondere politisch kontrovers eingebrachten Punkten wurden zwei weitere Einsprachen eingereicht, welche sich insbesondere auf das Mass der Nutzung, die publikumsintensiven Nutzungen sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen beziehen. Gestützt auf die Einspracheverhandlungen haben diese beiden Einsprechenden ihre Einsprachen aufrechterhalten. Die drei anderen Einspracheparteien (SP Thun, Grüne, Mieterinnen und Mieterverband Regionalgruppe) werden aufgrund des Stadtratsbeschlusses über einen allfälligen Rückzug der Einsprachen befinden. Die Zonenplanänderung soll nach der Verabschiedung durch den Stadtrat dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht werden. Der Stadtratsbeschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

6. Nachfolgende Prozessschritte

Die vorliegende ZPP Freistatt soll den Rahmen für eine qualitativ hochstehende Innenentwicklung, die Erneuerung der GBWG Freistatt sowie für die Entwicklung des Gesamtareals abstecken. Dabei ist es wichtig, einen stufen- und phasengerechten Spielraum zu wahren, um in den nachfolgenden Prozessschritten (Investorenkonkurrenz und Architekturwettbewerb) möglichst innovative Lösungen zu finden. Folgende weiteren Prozessschritte sollen basierend auf vorliegendem ZPP-Entwurf angegangen werden:

Investorenkonkurrenz

Für die verbleibende Fläche des Areals, für welche noch keine Investoren- und Betreibergesellschaft bekannt ist, soll im Rahmen einer Investorenkonkurrenz der passende Entwicklungs- und Betriebspartner gefunden werden. Dabei wird ein überzeugendes, innovatives Gesamtkonzept gesucht, welches allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Soziales, Ökologie, Ökonomie – sowie einer guten sozialen Durchmischung Rechnung trägt. Als Eintrittshürde für die Teilnahme an der Konkurrenz wird durch die Stadt der minimal zu entrichtende Baurechtszins vorgegeben. Durch die gezielte Festlegung der relevanten Bewertungskriterien kann den einzelnen Aspekten der Nachhaltigkeit das entsprechende Gewicht zugewiesen werden. Im Rahmen dieser Vorgaben bleibt es den Investoren überlassen, ein möglichst optimal abgestimmtes Konzept zu finden und sich damit in der Konkurrenz durchzusetzen. Die Investorenkonkurrenz soll offen ausgeschrieben werden, so dass sich auch gemeinnützige Wohnbauträger und Organisationen bewerben können. Ziel ist es, auf Basis der ZPP Freistatt und der städtischen Strategien ein in allen erwähnten Dimensionen überzeugendes Betriebs- und Bauungskonzept wählen zu können. Die in der Konkurrenz aufgezeigten Vorschläge des Siegerprojekts werden verbindliche Bestandteile des Baurechtsvertrages.

Architekturwettbewerb

Sobald alle künftigen Baurechtnehmenden und Arealbetreibenden feststehen und damit die konkreten Anforderungen an Funktion und Architektur formuliert werden können, wird ein durch alle Bauträger gemeinsam zu finanzierender Architekturwettbewerb über das gesamte ZPP-Areal ausgeschrieben. Ziel des Wettbewerbs ist es, die durch die Bauträger formulierte Bestellung bezüglich Art und Anzahl der Wohnungen die verbindlichen Vorgaben bezüglich Nachhaltigkeit sowie die Vorgaben der ZPP-Bestimmungen innerhalb eines überzeugenden städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzepts umzusetzen. Besondere Bedeutung erhalten dabei baufeldübergreifende Themen wie die Aussenraumgestaltung, aber auch die Möglichkeit, funktionale Synergien optimal umzusetzen (Mobilität, Energie, Gemeinschaftsräume etc.). In der Folge sollen auf Basis des siegreichen Beitrags pro Baufeld unabhängig entsprechende

Projekte ausgeführt werden können. Wie schliesslich das Wettbewerbsergebnis planungsrechtlich verankert wird – sei es mit einer Überbauungsordnung, mehreren Teilüberbauungsordnungen oder weiteren Möglichkeiten nach Artikel 93 BauG – ist noch offen.

Bewertungskriterien

Die Bewertungskriterien für die Investorenkonkurrenz sowie den Architekturwettbewerb sind sorgfältig auf die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit abzustimmen.

7. Verhältnis zu den Legislaturzielen 2019-2022

Das Legislaturziel 1 lautet wie folgt: «Thun hat das Angebot als Wohnstadt optimiert.» Zur Erreichung dieses Legislaturziels hat der Gemeinderat verschiedene Umsetzungsmassnahmen formuliert (u.a. Massnahme 2 «Attraktive urbane Mischgebiete und strategisch wichtige Areale proaktiv entwickeln» und Massnahme 4 «Pilotprojekt der Gesamterneuerungsplanung für Wohnbaugenossenschaften umsetzen»). Das vorliegende Geschäft dient damit der Umsetzung der Legislaturziele 2019-2022.

8. Fazit

Mit dem Areal Freistatt bietet sich der Stadt Thun die Chance, in verschiedenen strategisch wichtigen Bereichen (Nachhaltigkeit, Wohnraum, Städtebau, Energie, Mobilität) einen entscheidenden Schritt weiterzukommen. Dieser Schritt setzt jedoch voraus, dass die Zonenplanänderung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) mehrheitsfähig ist und auch in einer allfälligen Referendumsabstimmung bestehen kann. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass dies für den dem Stadtrat unterbreiteten Entwurf aufgrund des umfassenden und sorgfältigen Planungsprozesses der Fall ist. Ebenso bieten die nachfolgende Investorenkonkurrenz und das Wettbewerbsverfahren mit den vorgesehenen Bewertungskriterien die Chance, dass innovative Konzepte (gerade auch von gemeinnützigen Wohnbauträgern) eine echte Realisierungschance haben. Für den Gemeinderat ist wichtig, dass im jetzigen Verfahrensstadium ein gewisser Spielraum belassen und damit Raum für zukunftsgerichtete und innovative Ideen geschaffen wird. Er rät davon ab, die breit abgestützte Planung und deren Mehrheitsfähigkeit durch zusätzliche, allzu einengende Vorschriften einzuschränken. Denn dies würde die Gefahr bergen, dass die Stadt Thun ein wichtiges Gebiet mittelfristig nicht nachhaltig entwickeln könnte.

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 3. Juli 2019, beschliesst:

1. Verabschiedung des Genehmigungsentwurfs für die Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften nach Artikel 58 bis 61 Baugesetz, beinhaltend Änderung des Zonenplans und des Baureglements 2002, Anhang 3: neue Zonenvorschriften ZPP AN «Freistatt» vom 18. Juni 2019 zu Händen der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, die Anliegen betreffend Erhöhung des genossenschaftlichen Wohnanteils, Energievorgaben und Mobilität zu berücksichtigen, indem die Investorenkonkurrenz sowie das Wettbewerbsprogramm und deren Bewertungskriterien so gestaltet werden, dass die Nachhaltigkeit in sämtlichen Dimensionen sowie die soziale Durchmischung gefördert werden.
3. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 3. Juli 2019

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

1. Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften nach Artikel 58-61 BauG, beinhaltend Änderung des Zonenplans und des Baureglements 2002, Anhang 3: neue Zonenvorschriften ZPP AN «Freistatt» vom 18. Juni 2018
2. Synthesebericht Testplanung vom 20. Dezember 2016