

## **Bericht Nr. 29/2019**

Stadtratssitzung vom 24. Oktober 2019

### **Zone mit Planungspflicht ZPP Hoffmatte**

Beschlussfassung Änderung baurechtliche Grundordnung

#### **Ausgangslage**

Östlich der Produktionshalle der Hoffmann Neopac AG im Gwatt besteht seit Jahren eine bereits als Arbeitszone eingezonte, weitgehend unüberbaute Siedlungslücke. Da sich eine Erweiterung der Produktionsbetriebe nicht abzeichnete, suchte die Grundeigentümerin nach einer alternativen Nutzung für die Landreserve. Bereits 2012 prüfte die Stadt Thun auf Initiative der Hoffmann Neopac AG, welche Nutzung in Zukunft auf der Fläche stattfinden sollte. Das Verfahren hat gezeigt, dass eine Wohnnutzung einer Gewerbe- und Industrienutzung vorzuziehen ist. Nach einem Planungsverfahren inklusive der Durchführung eines Architekturwettbewerbs liegt nun der Entwurf einer Zonenplanänderung vor, welche die angedachte Umnutzung baurechtlich ermöglichen soll.

#### **Planungsgeschichte**

Die nun vorliegende Änderung der baurechtlichen Grundordnung von der heute gültigen Arbeitszone in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) schaut auf eine langjährige Planungsgeschichte zurück. Nach mehrjährigen Vorarbeiten zusammen mit der Grundeigentümerin stiessen 2015 die Frutiger AG sowie die Stiftung WiA - Wohnen im Alter als Planungspartner zum Projekt. In dieser Zusammensetzung konnte schliesslich 2015 ein Architekturwettbewerb gestartet werden, dessen Resultat die Grundlage der Zonenplanänderung darstellt.

#### **Qualitätssicherung**

Beim genannten Wettbewerb handelt es sich um einen Projektwettbewerb nach den Regeln der Ordnung 142 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein SIA. Das Wettbewerbsprogramm wurde denn auch von der Prüfungskommission der SIA genehmigt. Eingeladen wurden 12 Teams, wobei auch Thuner Architekturbüros vertreten waren. Die Jury setzte sich aus namhaften und anerkannten Expertinnen und Experten aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur, Ökonomie sowie weiteren Disziplinen zusammen. Zudem waren sowohl Vertreterinnen der Stadt Thun, der Grundeigentümerin, der Frutiger AG sowie der Stiftung WiA Teil des Gremiums. Die Aufgabe der Planerteams war denn auch sehr anspruchsvoll. Neben dem Umgang mit der schwierigen Parzellenform, der Nähe zur grössten Fabrikationshalle in Thun, deren Lärmemissionen sowie dem Umgang mit dem kleinparzelligen Quartier mussten die Teams eine hohe Qualität von Wohnraum garantieren, ein komplexes Alters- und Pflegeheim sowie verschiedene andere Nutzungen, wie etwa einen Quartierladen oder eine Kita, planen. Darüber hinaus musste aufgezeigt werden, wie sich die Überbauungsideen mit einem allfälligen Wegzug der Fabrikation der Hoffmann Neopac AG verhalten bzw. wie die allenfalls dannzumal freiwerdende Fläche integriert werden könnte.

### **Das Projekt**

Die 12 eingeladenen Teams gaben sehr unterschiedliche Konzeptansätze und Projekte ein. Allen war hingegen gemein, dass es sich um eine sehr vertiefte und hochwertige Auseinandersetzung mit der schwierigen Aufgabenstellung handelte. Die Jury empfahl nach den beiden Jurierungstagen am 3. und 17. März 2016 einstimmig das Projekt «Neoparc» von Husstein & Partner AG, Aarau, zur Weiterbearbeitung. Das Siegerprojekt überzeugte die Jury vor allem in der städtebaulichen Gesamtstrategie sowohl in einer ersten Phase wie auch nach einem möglichen Wegzug der Fabrikationshalle. Die hohe Funktionalität des Alters- und Pflegeheims sowie die hohen Qualitäten von Wohn- und Aussenräumen hoben sich ebenfalls von den übrigen Projekteingaben ab. Das neue Quartier setzt sich dabei aus verschiedenen Gebäudetypen (Punkt und Längsbauten) mit unterschiedlichen Gebäudehöhen sowie einem grosszügigen, autofreien Aussenraum zusammen. Der Eingang zum Quartier besteht aus einem öffentlichen Platz, an welchem die Alters- und Pflegenutzung sowie die übrigen öffentlichen Nutzungen wie ein Quartierladen oder eine Kita angeordnet werden. Die Parkierung erfolgt unterirdisch, die Fahrzeuge werden direkt am Rand der Bebauung in den Untergrund geführt. Damit verbleibt der Aussenraum des neuen Quartiers autofrei. In der Einstellhalle werden pro Wohnung zwischen 0.5 und maximal 1 Parkplatz zur Verfügung stehen, das Angebot eines Mobility- sowie Velospot-Standorts ist angedacht. Die Förderung von Elektromobilität soll mit Ladestationen für E-Bikes und E-Autos gefördert werden. Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser soll gemäss überkommunalem Richtplan Energie mittels Grundwassernutzung gedeckt werden, zudem soll die Mehrheit der Gebäude die Mustervorschriften im Gebäudebereich einhalten und es wird die Selbstversorgung mit Energie für Elektrizität (teilweise) sowie für Heizenergie angestrebt.

Das Siegerprojekt sowie die übrigen eingegangenen Projekte wurden im Rahmen einer Ausstellung im Martinzentrum der Bevölkerung zugänglich gemacht, zudem konnte der Jurybericht auf der Homepage der Stadt Thun eingesehen werden.

### **Überarbeitungsphase**

Das Siegerprojekt wurde im Anschluss an den Wettbewerb gestützt auf die Empfehlungen der Jury überarbeitet. Insbesondere die Höhenstaffelung der Gebäude wurde dabei akzentuiert. Die Gebäude in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Quartier wurden dabei in der Höhe reduziert, während die beiden höchsten Bauten aufgestockt wurden. Diese Überarbeitung in der Höhenstaffelung wurde nach der öffentlichen Mitwirkung und den kritischen Voten aus dem Quartier bezüglich der maximalen Höhen wieder rückgängig gemacht.

### **Das Instrument**

Das planungsrechtliche Instrument zur Umsetzung der genannten Planungsabsichten ist eine ZPP, die einerseits die wesentlichen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen definiert, andererseits von Bauwilligen eine Planung erfordert, welche sich über den ganzen Perimeter der ZPP erstreckt und so aufzeigt, wie die Planungsziele erfüllt werden können. Das Richtprojekt resultierend aus dem Siegerprojekt des vorgenannten Wettbewerbs stellt dabei die Grundlage für die Formulierung der ZPP dar. Gleichzeitig mit dem Erlass der ZPP ist der Erlass einer Überbauungsordnung vorgesehen. Gemäss Artikel 93 Baugesetz (BauG; BSG721.0) ist eine Überbauungsordnung die Voraussetzung zum Bauen innerhalb einer ZPP. Die Überbauungsordnung regelt die zulässige Bebauung in einem höheren Detaillierungsgrad als dies in der ZPP der Fall ist. Dabei gilt es zu beachten, dass die beiden Planungsinstrumente in unterschiedlichen Kompetenzen erlassen werden. Während die ZPP in Stadtratskompetenz liegt, kann die UeO durch den Gemeinderat erlassen werden. Die Überbauungsordnung wurde vom Gemeinderat – unter

Vorbehalt der Genehmigung der ZPP durch den Stadtrat – am 18. September 2019 bereits genehmigt. Die Überbauungsordnung liegt den Beilagen als erläuternde Grundlagen bei, ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Stadtratsgeschäfts.

### **Der Nutzungsplanungsprozess**

Für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung von der heutigen Arbeitszone in die ZPP sieht Artikel 58 ff. Baugesetz ein öffentliches Mitwirkungsverfahren, eine kantonale Vorprüfung sowie eine öffentliche Planaufgabe vor. Der Erlass der Überbauungsordnung kann ohne öffentliche Mitwirkung erfolgen, im vorliegenden Fall wurde aber dennoch eine solche durchgeführt.

### **Die öffentliche Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung betreffend *Zonenplan- und Baureglementsänderung «ZPP AY Hoffmatte» mit Überbauungsordnung «ZPP ay Hoffmatte»* wurde vom 4. Mai bis 16. Juni 2017 durchgeführt. Dabei gingen beim Planungsamt der Stadt Thun 18 schriftliche Eingaben ein. Diese äusserten sich mehrheitlich kritisch zu den geplanten Gebäudehöhen und dem befürchteten Mehrverkehr. Die Eingaben wurden in einem Mitwirkungsbericht detailliert ausgewertet. Gestützt darauf hat die Stadt Thun zusammen mit der Grundeigentümerin und den Investoren Anpassungen an den Unterlagen vorgenommen. Darunter fallen insbesondere die Reduktion der maximalen Gebäudehöhen unter die Hochhausgrenze (Reduktion um 3-4 Geschosse) sowie Massnahmen zur Verkehrssicherheit (Tempo 30 Zone Hofackerstrasse sowie Vorprojekt zur Umgestaltung des Knotens Hofackerstrasse/Eisenbahnstrasse). Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe konnten sich die Anwohnerinnen und Anwohner im Rahmen eines Informationsanlasses in der Kirche Gwatt von der damals verantwortlichen ehemaligen Gemeinderätin Marianne Dumermuth, den Verantwortlichen des Planungsamtes sowie Vertretern der Investoren direkt über das geplante Vorhaben informieren lassen. Diese Möglichkeit wurde denn auch rege genutzt.

### **Öffentliche Planaufgabe**

Nach erfolgreicher Prüfung der Unterlagen durch den Kanton wurden diese vom 1. bis am 30. November 2018 öffentlich aufgelegt. Insgesamt wurden 13 Einsprachen eingereicht, darunter zwei Sammeleinsprachen. Die gerügten Themen entsprechen denjenigen, die der Stadt Thun bereits aus der Mitwirkung bekannt waren: Gebäudehöhen und Verkehr. Diesen Themen wurden im Prozess besondere Beachtung geschenkt. In den durchgeführten Einspracheverhandlungen konnte in 3 Fällen ein Rückzug erwirkt werden. Die Grundeigentümerin führte ihrerseits zusätzlich bilaterale, konstruktive Gespräche mit Einsprechern. Bei den Einsprechenden handelt es sich um private Personen, welche in unmittelbarem Umfeld des geplanten Vorhabens wohnen. Die Stadt kann die Anliegen der Anwohner nachvollziehen. Aus Sicht der Stadt überwiegen die Mehrwerte des Vorhabens im Sinne der unten ausgeführten Aspekte jedoch gegenüber den Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung. Über die Einsprachen wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens befinden.

### **Städtebaulicher Gewinn für die Stadt Thun**

Die neue ZPP Hoffmatte schafft die Voraussetzungen zur Realisierung einer zeitgemässen Überbauung mit einer hohen Qualität bezüglich Städtebau, Wohn- und Aussenraum. Der breite Nutzungsmix an verschiedenen Wohnungstypen und einem breiten Wohnungsspiegel (Miete und Eigentum), einem Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen sowie ergänzenden Nutzungen schafft eine lebendige Ergänzung des bestehenden Quartiers.

Dabei wird exemplarisch aufgezeigt, wie Siedlungsentwicklung nach innen auf verträgliche Art und Weise erfolgen und gleichzeitig durch die Schaffung neuer Angebote eine Aufwertung eines

bestehenden Quartiers beitragen kann. Darunter fallen etwa die Schaffung eines Quartierzentrums mit einer Kita, einem Quartierladen sowie einem öffentlich zugänglichen Restaurant/Café im Alters- und Pflegeheim sowie grosszügigen öffentlichen Frei- und Grünräume. Diese Angebote fehlen in dieser Form heute im Quartier.

Die Stadt Thun verfügt mit 0.2 Prozent leerstehender Wohnungen über eine der schweizweit tiefsten Leerstandsziffer. Dies hat einerseits mit der hohen Attraktivität als Wohnstandort, andererseits aber vor allem damit zu tun, dass die Bautätigkeit in Thun unterdurchschnittlich ist. Das vorliegende Projekt kann hier einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der Situation leisten.

Dank dem neu geschaffenen Angebot, welches insbesondere auch für Familien attraktiv ist, kann zudem sichergestellt werden, dass mittelfristig der Schulstandort Schoren weiterbetrieben werden kann.

### **Einordnung in übergeordnete Zielsetzungen**

Die vorgesehene Entwicklung entspricht den raumplanerischen Zielsetzung und Vorgaben auf allen Staatsebenen (v.a. Thema haushälterischer Umgang mit dem Boden) und den strategischen Zielen der Stadt Thun, welche insbesondere im Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 (v.a. Ziele und Leitideen zum Thema Wohnen Seite 29 ff. STEK 2035 ) und in der Wohnstrategie 2030 verankert sind. Die Einordnung in die Legislaturziele 2019 – 2022 des Gemeinderats findet sich in den Zielen 1 («Thun hat das Angebot als Wohnstandort optimiert»), 2 («[...] das Gesellschaftliche Miteinander sind gestärkt») und 5 («Aussenräume [...] sind aufgewertet»).

### **Zusammenstellung der Kosten und Beiträge**

Die Arealentwicklung erfolgt auf einer vollständig erschlossenen Parzelle, sämtliche vorgesehenen Infrastrukturen innerhalb des Areals (Erschliessung, Aussenräume) sind durch die privaten Eigentümer und Investoren zu erstellen und betreiben.

Die Planung löst gemäss dem städtischen Reglement über den Ausgleich der Planungsmehrwerte MWAR (SSR 701.1) die Zahlung einer Mehrwertabgabe aus. Dabei gilt ein Ausgleichssatz von 35 Prozent. In einem Verkehrswertgutachten wurde die Zunahme des Werts der fraglichen Parzelle festgelegt. Die zu leistende Zahlung im Falle einer vollständigen Realisierung oder einer Veräusserung beträgt 3.8 Millionen Franken. Diese Mittel fliessen in die Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich und werden zweckgebunden für Massnahmen eingesetzt, die der Siedlungsentwicklung nach innen und dem Schutz von Kulturland dienen.

### **Folgen einer Ablehnung**

Im Falle eines negativen Beschlusses durch den Stadtrat behält die heutige Zonenzuordnung ihre Gültigkeit. Das bedeutet, dass auf dem Areal weiterhin Gewerbe- und Industriebauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17.5m unter Einhaltung eines Grenzabstands von 10m gegenüber der Wohnzone realisiert werden können. Dieses Szenario steht im Widerspruch zu den Zielsetzungen, welche die Stadt Thun im Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 für dieses Areal formuliert hat. Für die Anwohnenden bedeutet dies zudem, dass auf der Landreserve der Hoffmann Neopac AG Bauten entstehen können, die aufgrund ihrer Dimensionen und nutzungsbedingten Emissionen aus Sicht der Stadt Thun effektiv zur Schmälerung der Wohnqualität der Anwohnenden führen könnte. Eine mögliche Ablehnung hätte aber auch einen erheblichen Vertrauensverlust in die Planungssicherheit auf dem Thuner Stadtgebiet zur Folge, zumal die Grundeigentümerschaft, die Investoren sowie die Stiftung WiA - Wohnen im Alter im langjährigen und aufwändigen Planungsverfahren viel Engagement in Form von Zeit, Energie und Geld investiert haben. Kritisch

würde sich die Situation insbesondere für die Stiftung WiA darstellen. Gemäss Aussagen der Stiftung WiA würde eine Ablehnung der Planung dazu führen, dass entgegen ihrer Strategie nicht drei sondern nur zwei Standorte betrieben werden könnten (Martinzentrum und Sonnmatt), was sich insbesondere auf die Arbeiten an den sanierungsbedürftigen Liegenschaften auswirken würde. Sprich, die Sanierung der Liegenschaften würde länger dauern und zudem zu erheblichen Mehrkosten führen. So müsste für die Sanierungsphase auf vorübergehende Standorte zurückgegriffen werden, wodurch Pflegeplätze sowie die dazugehörigen Arbeitsplätze in der Stadt Thun in Frage gestellt werden müssten.

Nicht zuletzt würde eine Ablehnung der Vorlage dazu führen, dass ein aus Sicht des Gemeinderats vorbildliches Vorhaben zur Siedlungsentwicklung nach innen scheitert. Vor dem Hintergrund der grossen Herausforderungen, die die intensivere Nutzung des bereits eingezonten Baulands mit sich bringen, würde dies einen empfindlichen Rückschlag bedeuten. Die höhere Gewichtung von teilweise durchaus verständlichen Partikularinteressen gegenüber dem Mehrwert eines Projekts für die gesamte Stadt Thun in der Diskussion rund um Verdichtungsprojekte würde ein problematisches Signal aussenden und sich auch negativ auf weitere solche Vorhaben auswirken.

### **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 18. September 2019, beschliesst:

1. Genehmigung der Änderung Zonenplan und Baureglement, Anhang 3, ZPP Hoffmatte.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 18. September 2019

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Raphael Lanz	Bruno Huwyler Müller

### Beilagen

1. Zone mit Planungspflicht ZPP AY «Hoffmatte» Die Änderung der Grundordnung beinhaltet: Zonenplanänderung und Baureglementsänderung vom 5. Juli 2019
2. Überbauungsordnung ay «Hoffmatte» Die Überbauungsordnung beinhaltet: Überbauungsplan und Überbauungsvorschrift vom 5. Juli 2019
3. Erläuterungsbericht
4. Mitwirkungsbericht
5. Jurybericht Projektwettbewerb Hoffmann Neopac Thun vom 17. März 2016

