

Stadtratssitzung vom 22. August 2019

**Bericht Nr. 24/2019**

## **Überbauungsordnung Talackerstrasse**

Verabschiedung zu Händen der Genehmigung

---

### **1. Ausgangslage**

Die bestehende dreigeschossige Wohnüberbauung aus den 1960er Jahren an der Talackerstrasse 49-51a ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen einer Vorstudie kam die Grundeigentümerin (Bernische Pensionskasse BPK) zum Schluss, dass eine zeitgemässe Sanierung im Bestand kaum möglich ist und eine Ersatzbebauung die nachhaltigste Variante darstellt. Die Wohnüberbauung liegt in der 1960 erlassenen Überbauungsordnung s «Buchholzstrasse – Talackerstrasse», welche aus Sicht der Grundeigentümer wie auch der Stadt Thun ein grosses Verdichtungspotential im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen aufweist. Als Basis für eine Anpassung der Überbauungsordnung verlangte die Stadt Thun von der Grundeigentümerin deshalb, dass mittels eines im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeiteten Richtprojekts das richtige Nutzungsmass auf der fraglichen Parzelle aufgezeigt wird.

### **2. Qualitätssicherndes Verfahren**

Die Stadt Thun und die Grundeigentümerschaft haben sich dementsprechend im Sommer 2016 auf die Durchführung einer Ideenstudie im Einladungsverfahren nach SIA 143 mit anschliessendem Folgeauftrag (Vertiefungsphase) geeinigt. Im Februar 2017 wählte das interdisziplinär zusammengesetzte Beurteilungsgremium den Beitrag des Teams *camponovo Baumgartner architekten* als Siegerprojekt aus und gab Empfehlungen für die Weiterbearbeitung im Rahmen des vorgesehenen Vertiefungsauftrags ab. Im Sommer 2017 wurde das Verfahren mit einem Richtprojekt abgeschlossen.

### **3. Das Richtprojekt**

Das Richtprojekt sieht eine geschlossene Bauweise entlang der Talackerstrasse vor und bildet damit den städtebaulichen Abschluss gegenüber dem aktuell noch offenen vis-à-vis des Siegenthalerguts. Auf der strassenabgewandten Seite greifen drei «Gebäudefinger» in den Aussenraum und schaffen so einerseits eine hohe bauliche Dichte andererseits spannende Wohnungen mit einzigartigen Grundrissen, guter Besonnung und Ausblicken. Entlang der Talackerstrasse sind sechs, im rückwärtigen Bereich fünf Geschosse vorgesehen. Insgesamt können so rund 75 zeitgemässe Wohnungen realisiert werden. Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt in einer Tiefgarage, welche direkt ab der Talackerstrasse erschlossen wird. Die Anzahl der Parkplätze wird gegenüber der kantonalen Bauverordnung von maximal zwei auf einen Parkplatz pro Wohnung reduziert. Für die Veloparkierung sind attraktive und gedeckte Abstellplätze vorgesehen. Das Areal selbst ist für alle Verkehrsteilnehmende hervorragend erschlossen und sehr gut an das städtische und übergeordnete Strassennetz angebunden. Die unmittelbare Nähe zu den Bushaltestellen Thun Talacker und Thun Zentrum Oberland führen zur zweithöchsten ÖV-Erschliessungsgüteklasse (Klasse B). Direkt gegenüber der neuen Überbauung besteht zudem der Velospot-Standort Zentrum Oberland.

#### **4. Einordnung in die übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Thun**

Die vorliegende Überbauungsordnung entspricht den verschiedenen übergeordneten städtischen Konzepten wie etwa dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2035, der Wohnstrategie, der Strategie Stadtentwicklung sowie dem behördenverbindlichen kommunalen Richtplan Energie. Sie zeigt exemplarisch auf, wie die strategischen Aussagen dieser Instrumente in einer Planung grundeigentümergebunden umgesetzt werden können. Mit der Änderung der Überbauungsordnung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung nach innen;
- Schaffen von zeitgemäsem und attraktivem Wohnraum;
- Förderung einer guten Durchmischung der Quartiere;
- Förderung einer nachhaltigen Quartierentwicklung und Mobilität;
- Schaffen von attraktiven und hochwertigen Aussenräumen.

#### **5. Das Planungsinstrument und Verfahren**

Die vorliegende Überbauungsordnung ersetzt auf der Parzelle Thun 2418 die bestehende Überbauungsordnung «Buchholzstrasse – Talackerstrasse». Der übrige Teil der UeO von 1960 bleibt inhaltlich unverändert. Damit handelt es sich um eine neue Überbauungsordnung, welche im ordentlichen Verfahren nach Artikel 58-61 Baugesetz (BauG) erlassen wird. Die Kompetenz zur Verabschiedung der Planung liegt damit auf kommunaler Ebene beim Stadtrat. Nach dem Beschluss des Stadtrats wird die Überbauungsordnung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Mit der Rechtskraft der neuen Überbauungsordnung kann Ende 2019 gerechnet werden.

#### **6. Öffentliche Mitwirkung und Auflage**

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung, die im Herbst 2017 durchgeführt wurde, sind zwei Eingaben eingegangen. Der Umgang mit den Eingaben sind im Erläuterungsbericht dargestellt, Anpassungen an den Unterlagen wurden gestützt darauf keine vorgenommen. Das AGR bestätigte in der anschliessenden kantonalen Vorprüfung die Genehmigungsfähigkeit der Planung, worauf diese im März 2019 öffentlich aufgelegt wurde. Im Rahmen der Auflage wurde eine Einsprache eingereicht, die aber in der Zwischenzeit zurückgezogen worden ist.

#### **7. Verhältnis zu den Legislaturzielen**

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»). Das vorliegende Geschäft dient damit der Umsetzung der Legislaturziele 2019-2022.

#### **Antrag**

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

**Stadtratsbeschluss:**

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 38 Buchstaben c Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 3. Juli 2019, beschliesst:

1. Verabschiedung der Überbauungsordnung Talackerstrasse zuhanden der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. 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

Beilage

Überbauungsordnung Talackerstrasse, Genehmigungsdokument vom 29. Mai 2019