

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung Talackerstrasse

nach Art. 58-61 BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500

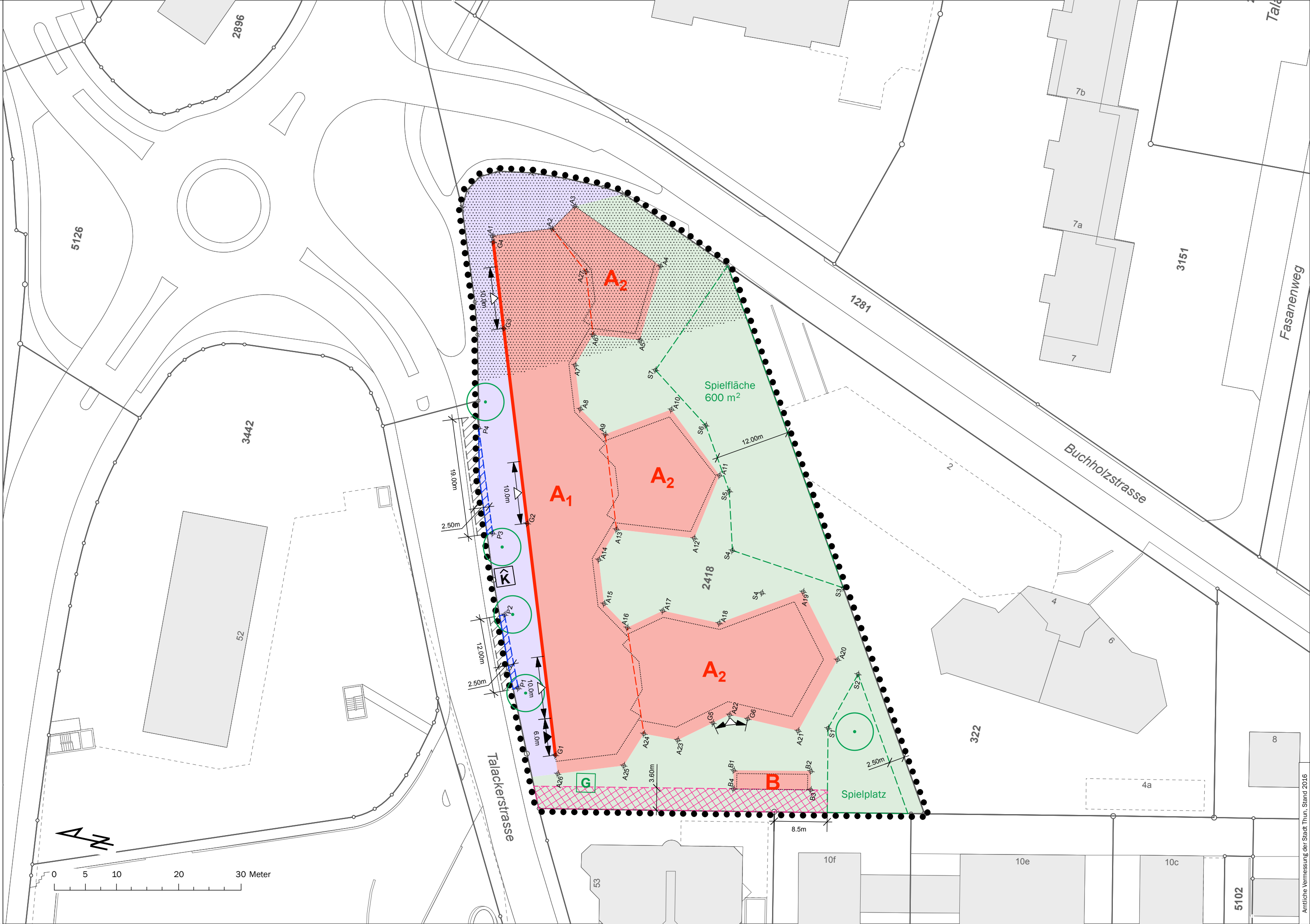
- Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- Richtprojekt 1:500

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.: 0.000 Format: 63.0 x 59.4 cm Revidiert: -
Plan-Nr.: 0.000 Gez.: ml, mo, za BHP Raumplan AG
Mst.: 1:500 Datum: 29.05.2019



Legende

Festlegungen

●●●●● Geltungsbereich der Überbauungsordnung

Baubereich

Abgrenzung Baubereich

Gestaltungsbaulinie

Strassenvorland

Grünfläche

Bereich für Spielplatz / Spielfläche

Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle

Bereich oberirdische Parkierung

Bereich Fuss- und Velowegverbindung

Bereich Gebäudehauptzugang

Hinweise

Baumpflanzung

Kehrichtentsorgung Unterflursystem

Grüngutentsorgung

Grundbuchplan

Gebiet mit Lärmvorbelastung

Bereich oberirdische Parkierung ausserhalb Geltungsbereich

Gebäudeflucht Hochbauten Richtprojekt (Stand 12. Juli 2017)

Koordinatenpunkte (LV95)

Baubereich A

A1	E = 2°613'608.1 m	N = 1°177'082.0 m	A15	E = 2°613'554.1 m	N = 1°177'052.1 m
A2	E = 2°613'611.3 m	N = 1°177'073.0 m	A16	E = 2°613'551.1 m	N = 1°177'047.6 m
A3	E = 2°613'615.6 m	N = 1°177'070.0 m	A17	E = 2°613'554.9 m	N = 1°177'042.6 m
A4	E = 2°613'609.1 m	N = 1°177'054.6 m	A18	E = 2°613'554.9 m	N = 1°177'033.3 m
A5	E = 2°613'596.7 m	N = 1°177'055.3 m	A19	E = 2°613'562.6 m	N = 1°177'021.2 m
A6	E = 2°613'596.0 m	N = 1°177'062.9 m	A20	E = 2°613'553.1 m	N = 1°177'013.5 m
A7	E = 2°613'590.6 m	N = 1°177'064.6 m	A21	E = 2°613'540.6 m	N = 1°177'017.3 m
A8	E = 2°613'583.9 m	N = 1°177'062.3 m	A22	E = 2°613'540.9 m	N = 1°177'028.6 m
A9	E = 2°613'580.7 m	N = 1°177'057.6 m	A23	E = 2°613'535.1 m	N = 1°177'035.9 m
A10	E = 2°613'586.9 m	N = 1°177'048.0 m	A24	E = 2°613'535.0 m	N = 1°177'041.4 m
A11	E = 2°613'578.1 m	N = 1°177'038.3 m	A25	E = 2°613'529.3 m	N = 1°177'043.5 m
A12	E = 2°613'567.4 m	N = 1°177'040.1 m	A26	E = 2°613'525.8 m	N = 1°177'053.6 m
A13	E = 2°613'566.2 m	N = 1°177'052.6 m	A27	E = 2°613'605.7 m	N = 1°177'066.1 m
A14	E = 2°613'560.8 m	N = 1°177'054.4 m			

Baubereich B

B1	E = 2°613'532.3 m	N = 1°177'026.1 m
B2	E = 2°613'534.7 m	N = 1°177'013.9 m
B3	E = 2°613'531.8 m	N = 1°177'013.3 m
B4	E = 2°613'529.3 m	N = 1°177'025.5 m

Gebäudehauptzugänge

G1	E = 2°613'528.6 m	N = 1°177'054.6 m
G2	E = 2°613'564.1 m	N = 1°177'066.8 m
G3	E = 2°613'594.0 m	N = 1°177'077.1 m
G4	E = 2°613'607.2 m	N = 1°177'081.7 m
G5	E = 2°613'539.0 m	N = 1°177'031.0 m
G6	E = 2°613'540.8 m	N = 1°177'025.6 m

Oberirdische Parkierung

P1	E = 2°613'537.9 m	N = 1°177'062.7 m
P2	E = 2°613'549.0 m	N = 1°177'067.3 m
P3	E = 2°613'561.4 m	N = 1°177'071.9 m
P4	E = 2°613'577.5 m	N = 1°177'077.7 m

Spielplatz / Spielfläche

S1	E = 2°613'542.1 m	N = 1°177'012.7 m
S2	E = 2°613'551.5 m	N = 1°177'009.8 m
S3	E = 2°613'564.7 m	N = 1°177'015.0 m
S4	E = 2°613'566.8 m	N = 1°177'033.7 m
S5	E = 2°613'576.0 m	N = 1°177'036.2 m
S6	E = 2°613'585.5 m	N = 1°177'042.1 m
S7	E = 2°613'582.6 m	N = 1°177'051.8 m

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung: 15. September bis 20. Oktober 2017

1. Kantonale Vorprüfung: 17. Mai 2018

2. Kantonale Vorprüfung: 19. Oktober 2018

Publikation im amtlichen Anzeiger: 14. Februar 2019

Öffentliche Planauflage: 14. Februar bis 21. März 2019

Einspracheverhandlungen: 25. April 2019

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwarungen: keine

Beschlossen durch

Gemeinderat:

Stadtrat:

Namens der Stadt Thun:

Der Stadtpräsident: Raphael Lanz

Der Stadtschreiber:: Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, den

Der Stadtschreiber:: Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amf für Gemeinden und Raumordnung:

Planungsamt

Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34
planungsamt@thun.ch, www.thun.ch



GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung Talackerstrasse

nach Art. 58–61 BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

– Überbauungsplan 1:500

– Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

– Richtprojekt 1:500

– Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.: 0.000

Plan-Nr.: –

Mst.: –

Format:

–

Gez.:

yu, ml, PH

Datum:

29.05.2019

Revidiert:

–

BHP Raumplan AG

Allgemeines

Art. 1 Planungsziele

Die Überbauungsordnung «Talackerstrasse» dient einer qualitativen und nachhaltigen Quartierentwicklung, der Siedlungserneuerung und Schaffung von attraktivem Wohnraum. Sie bezweckt eine Siedlungsentwicklung nach innen, die haushälterische Nutzung des Bodens und die Förderung der Siedlungsqualität durch eine an die örtliche Situation angepasste Überbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität und nachhaltiger Mobilität.

Art. 2 Geltungsbereich

Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Thun, sofern nicht die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zur Anwendung kommen.

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes

¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Geltungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich
- Abgrenzung Baubereich
- Gestaltungsbaulinie
- Strassenvorland
- Grünfläche
- Bereich für Spielplatz / Spielfläche
- Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Bereich oberirdische Parkierung
- Bereich Fuss- und Velowegverbindung
- Bereich Gebäudehauptzugang

² Der Überbauungsplan enthält als weitere Hinweise:

- Baumpflanzung
- Kehrrichtentsorgung Unterflursystem
- Grüngutentsorgung
- Grundbuchplan
- Gebiet mit Lärmvorbelastung
- Bereich oberirdische Parkierung ausserhalb Geltungsbereich
- Gebäudeflucht Hochbauten Richtprojekt (Stand 12. Juli 2017)

Art. 5 Erläuterungsbericht und Richtprojekt

¹ Der Erläuterungsbericht erläutert die Planung.

² Das Richtprojekt vom 12. Juli 2017 im Anhang der Überbauungsvorschriften dient der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und des Aussenraums (Bau- und Aussenraumgestaltung mit Grünkonzept). Bezüglich der Baugestaltung ist es eine massgebende Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen durch die Baubewilligungsbehörde (vgl. Art. 11).

Nutzung

Art. 6 Art der Nutzung

- ¹ Im Baubereich A sind Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen zulässig.
- ² Im Baubereich B sind nur Nebennutzflächen zulässig, welche der gedeckten oberirdischen Parkierung für Fahrräder, Veloanhänger, Motorfahrräder und dergleichen dienen.

Art. 7 Mass der Nutzung

- ¹ Innerhalb der Baubereiche A und B gilt die geschlossene Bauweise.
- ² Im Baubereich A gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 1.10.
- ³ Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.
- ⁴ Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt im Baubereich A 20.15 m und im Baubereich B 3.50 m. Technische Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten usw. dürfen die Gesamthöhe im technisch bedingten Ausmass überschreiten.
- ⁵ Das massgebende Terrain wird für den Baubereich A auf +565.45 m ü. M. und für den Baubereich B auf +565.10 m ü. M. festgelegt.
- ⁶ Die Baubereiche A₂ sind gegenüber dem Baubereich A₁ um ein Vollgeschoss reduziert vorzusehen.
- ⁷ Im Baubereich A sind rückspringende Gebäudeteile bis zu einer zulässigen Tiefe von max. 4.0 m und einem zulässigen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts von max. 45 %, im obersten Vollgeschoss des Baubereichs A₁ von max. 85 %, zulässig.
- ⁸ Vorspringende Gebäudeteile sind im Baubereich A bis zu einer zulässigen Tiefe von max. 0.3 m und einem zulässigen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts von max. 45% zulässig.
- ⁹ Gestaltungselemente wie Dachabschluss, Leibungen, Gesimse und Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz sind bis zu einer zulässigen Tiefe von max. 0.3 m und über den gesamten Fassadenabschnitt zulässig.

Art. 8 Baubereiche und Abgrenzungen

- ¹ Sofern nichts anderes vermerkt, sind oberirdische Gebäude (inkl. Klein- und Anbauten) ausschliesslich innerhalb der Baubereiche zulässig.
- ² Unterirdische Bauten und Untergeschosse sind inner- und ausserhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Bauten und Untergeschosse dürfen die Gestaltungsbaulinie und ihre Fluchtlinie nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind standortgebundene unterirdische Kehrrichtentsorgungsanlagen.
- ³ Die Abgrenzung der Baubereiche definiert die Lage der strassenbegleitenden Längsbaute A₁ und grenzt diesen von den gartenseitigen Fingerbauten A₂ ab. Die Abgrenzungen der Baubereiche sind im Überbauungsplan mit einem Projektierungsspielraum (± 3.0 m) gekennzeichnet.

Art. 9 Baulinien

- ¹ Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die Grenz- und Strassenabstände.
- ² Entlang der Gestaltungsbaulinie ist die Fassadenlinie des Gebäudes zwingend auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Davon ausgenommen sind unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Eingangsbereiche, Loggien) gemäss Art. 7, Abs. 7 und vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 7, Abs. 8 und 9.

Art. 10 Lärmschutz

- ¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV. Davon ausgenommen ist das Gebiet mit Lärmvorbelastung, dort gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.
- ² Im Baubereich A müssen lärmempfindliche Räume mit Fenstern zur Talackerstrasse mit schalldämmenden Loggias mit geschlossenen Brüstungen und hochabsorbierenden Deckenverkleidungen vorgesehen werden. Ansonsten müssen die Fenster zur Talackerstrasse als Festverglasung realisiert werden.
- ³ Auf die Umsetzung der Massnahmen kann verzichtet werden, wenn
 - sich die Lärmverhältnisse nachweislich geändert haben und mittels eines Gutachtens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ohne diese nachgewiesen werden kann,
 - mit anderen Massnahmen und einem Lärmgutachten die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann.

Gestaltung**Art. 11 Grundsätze**

- ¹ Es soll eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht werden. Verlangt ist eine Bebauung von hoher stadträumlicher Qualität und guter Einbindung ins bestehende Quartier.
- ² Für die Beurteilung der Baugestaltung (Volumetrie, Situierung, Strukturierung, Staffelung in der Höhe und der Situation, Form) ist das Richtprojekt im Anhang massgebend.
- ³ Zur Frage, ob das Bauprojekt die gestalterische Qualität des Richtprojekts erreicht, kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das Begleitgremium des qualitätssichernden Verfahrens angehört werden.

Art. 12 Fassaden

- ¹ Die Struktur, Materialisierung und Farbgebung der Fassaden ist in der Gesamtwirkung einheitlich zu gestalten.
- ² Innerhalb des Baubereichs A soll die Fassadengestaltung (Öffnungen, Sichtbeziehungen etc.) des 1. Vollgeschosses den öffentlichen Charakter des Vorbereichs entlang der Talackerstrasse unterstützen.

Art. 13 Dachform

- ¹ Im Baubereich A sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Im Baubereich B ist die Dachform unter Beachtung des Baureglements frei.
- ² Soweit Flachdächer des Baubereichs A nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden oder nicht anderweitig technisch genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind kombiniert mit einer Begrünung auszugestalten.

Art. 14 Dachaufbauten

- ¹ Als Dachaufbauten zulässig sind gedeckte Dachaufgänge, technisch bedingte Dachaufbauten und Installationen wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.
- ² In den Baubereichen A₂ sind zudem Dachterrassen mit Pergola und dazugehörige Sonnen- und Witterungsschutzmassnahmen zulässig. Die Dachterrassen dürfen gedeckt sein, soweit die gute Gesamtwirkung gewahrt wird.
- ³ Dachaufbauten müssen allseitig von den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein, sind zurückhaltend zu gestalten und in den Baugesuchsplänen darzustellen.

Art. 15 Terrassen und Balkone

Die privaten Aussenräume des Baubereichs A sind als Loggien bzw. gedeckte Terrassen innerhalb des Gebäudekörpers auszugestalten.

Umgebung, Aussenraumgestaltung

Art. 16 Grundsätze

- ¹ Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume zu schaffen.
- ² Es sind standortgerechte und einheimische Arten einzusetzen.
- ³ Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- ⁴ Für die Beurteilung des Aussenraums (Bepflanzung, Strukturierung, Form, Materialisierung etc.) ist das Richtprojekt im Anhang begleitend.
- ⁵ Wesentliche Gestaltungselemente der Gartenanlage sind weich geschwungene Wegverbindungen und Pflanzinseln entlang der Fassaden und der Wege mit einer weichen und mäandrierenden Grundform welche sich optisch und gestalterisch so miteinander verbinden, dass eine parkartige Aussenanlage entsteht. Diese Pflanzinseln sind mit einer Mischung aus Stauden und Kleingehölzen zu bepflanzen.
- ⁶ Die Aussenräume sind offen und durchlässig zu gestalten. Die Pflanzinseln werden raumstrukturierend eingesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind raumtrennende Elemente nicht zulässig.
- ⁷ Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Art. 17 Strassenvorland

- ¹ Das Strassenvorland dient im wesentlichen als öffentlicher Gehbereich und zur Erschliessung der Gebäudehauptzugänge, der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle, der Anordnung von Pflanzinseln und ungedeckten oberirdischen Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder, dem Güterumschlag, den Infrastrukturen zur Kehrrichtentsorgung sowie in den bezeichneten Bereichen für die Anordnung von oberirdischen Autoabstellplätze.
- ² Die Linienführung, Materialisierung und Dimensionierung des öffentlichen Gehbereichs werden durch das Tiefbauamt festgelegt und sind im Grundbuch einzutragen. Zur Gewährleistung des betrieblichen Unterhalts durch die Stadt, muss die Breite mindestens 2.5 m betragen.

Art. 18 Grünfläche

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichnete Grünfläche ist als gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche (mehrheitlich Rasen) zu gestalten und weist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse Pflanzinseln aus Sträuchern und Kleingehölzen auf. Für die Bepflanzung ist eine genügende Erdüberdeckung der unterirdischen Bauten und Anlagen zu gewährleisten.
- ² Aufgänge der Fluchtwege aus der Einstellhalle und technisch bedingte Entlüftungen der Einstellhalle sind ausserhalb des Bereichs für Spielplatz / Spielfläche zulässig.
- ³ Zudem sind arealinterne Fusswegverbindungen ausserhalb des Bereichs für Spielplatz / Spielfläche zulässig.

Art. 19 Spielplatz und Spielfläche

Der im Überbauungsplan dargestellte Spielplatz und die grössere Spielfläche sind Bestandteile der Gesamtüberbauung. Sie dienen den Anwohnerinnen und Anwohnern als Kinderspielplatz und grössere Spielfläche gemäss Art. 44-46 BauV.

Art. 20 Baumpflanzung

Innerhalb des Strassenvorlands sind mind. vier optisch und räumlich wirksame Bäume und innerhalb des Grünraums mind. ein optisch und räumlich wirksamer Baum auszuweisen. Die Lage der Baumpflanzungen ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Die Arten sind im Umgebungsgestaltungsplan zu benennen (vgl. Art. 16).

Erschliessung und Mobilität

Art. 21 Erschliessung

Die Erschliessung des Baubereichs A erfolgt ab der Talackerstrasse im Bereich der im Überbauungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle.

Art. 22 Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder

Für die Parkierung gelten folgende Bestimmungen:

- Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder sind unterirdisch anzuordnen.
- Pro Wohnung darf maximal ein Auto-Abstellplatz erstellt werden.
- Im Strassenvorland entlang der Talackerstrasse sind 5 oberirdische Parkplätze in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Die Anordnung richtet sich nach den einschlägigen Normen. Die Parkplätze werden von der Stadt als öffentliche Parkplätze bewirtschaftet.
- Für die übrigen Nutzungen gilt die kantonale Bauverordnung.
- Das Zufahrtstor (ein- oder mehrteilig) der Einstellhalle ist in die Fassade zu integrieren.

Art. 23 Parkierung Fahrräder und Motorfahrräder

¹ Im Baubereich B ist eine gedeckte Veloabstellanlage mit Anschliessvorrichtung für Fahrräder, Veloanhänger, Motorfahrräder und dergleichen zu erstellen.

² Ungedeckte oberirdische Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind innerhalb des Strassenvorlands zulässig.

Art. 24 Wegverbindungen

¹ Im Bereich der im Überbauungsplan bezeichneten Fuss- und Velowegverbindung ist eine öffentlich zugängliche und befahrbare Verbindung zwischen den Anschlüssen an das übergeordnete Strassennetz und dem Wegenetz des umliegenden Quartiers sicherzustellen. Die Breite der Fuss- und Velowegverbindung muss mindestens 3.5 m betragen.

² Die Fuss- und Velowegverbindung ist dauerhaft frei zu halten.

³ Zur Erschliessung des Areals werden arealinterne Fusswegverbindungen im Bereich der Grünfläche erstellt. Diese stellen die Anbindung der Gebäudezugänge zu den öffentlichen Wegeverbindungen und Trottoirs sicher. Zu berücksichtigen sind die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 16, Abs. 5.

Art. 25 Gebäudezugang

¹ Die Hauptzugänge zu den Gebäuden erfolgen in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen.

² Im Baubereich A ist von jedem Erschliessungskern aus mindestens ein Zugang zum Aussenraum bzw. Grünraum zu gewährleisten.

Art. 26 Mobilitätskonzept

¹ Die Grundeigentümerin betreibt ein dauerhaftes Mobilitätsmanagement, mit dem Ziel die Verkehrsmittelwahl der Bewohnerinnen und Bewohner möglichst nachhaltig zu gestalten. Das Mobilitätskonzept weist Massnahmen zur Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs (z.B. siedlungsbezogenes Car-Sharing) und zur Verlagerung auf den Langsamverkehr auf (z.B. Angebot von Cargo-Bikes, optimal angeordnete Infrastrukturen).

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zusammen mit dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

Entsorgung, Energie, Vereinbarungen

Art. 27 Entsorgung

Die zulässigen Standorte zur Kehricht- und Grüngutentsorgung sind hinweisend im Überbauungsplan dargestellt. Die genauen Standorte sind im Baubewilligungsverfahren in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun festzulegen. Die Art der Nutzung und der Unterhalt ist im Dienstbarkeitsvertrag mit der Stadt Thun einzutragen. Die Entsorgungsanlagen (u.a. Unterflursystem) sind baulich und gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren.

Art. 28 Energie

Neubauten sind an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, ist für Heizung und Warmwasser als Hauptenergieträger Grundwasser einzusetzen.

Art. 29 Vereinbarungen

Soweit notwendig, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Planaufgabe der Überbauungsordnung abzuschliessen.

Schlussbestimmungen

Art. 30 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieser Überbauungsordnung werden aufgehoben

- der Bebauungsplan für die Parzelle Nr. 2418 vom März 1960, genehmigt 7.10.1960
- die Baulinien vom 9.3.1939 und 7.10.1960 innerhalb der Parzelle Nr. 2418.

Art. 31 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung:	15. September bis 20. Oktober 2017
1. Kantonale Vorprüfung:	17. Mai 2018
2. Kantonale Vorprüfung:	19. Oktober 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger:	14. Februar 2019
Öffentliche Planaufgabe:	14. Februar bis 21. März 2019
Einspracheverhandlungen:	25. April 2019
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch

Gemeinderat: ...

Stadtrat: ...

Namens der Stadt Thun:

Der Stadtpräsident: Raphael Lanz

Der Stadtschreiber: Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, den

Der Stadtschreiber: Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Anhang

Richtprojekt «Buchholzstrasse – Talackerstrasse», Folgeauftrag Ideenstudie, Vertiefung zum Richtprojekt, Bernische Pensionskasse, Schlussabgabe 12.07.17

Planungsamt

Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34

planungsamt@thun.ch, www.thun.ch

**GENEHMIGUNGSDOKUMENT****Überbauungsordnung Talackerstrasse****nach Art. 58–61 BauG**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- Richtprojekt 1:500

- | |
|--|
| – Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) |
|--|

Objekt-Nr.: 0.000

Plan-Nr.: –

Mst.: –

Format:

Gez.:

Datum:

–

yu, ml, PH

29.05.2019

Revidiert:

–

BHP Raumplan AG

Impressum

Auftraggeber

Planungsamt
Stadt Thun
Industriestrasse 2
Postfach 145
3602 Thun

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Yvonne Urwyler
Martin Lutz

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Anlass	5
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
1.4 Planungsorganisation	8
2. Planungsziele	8
3. Qualitätssicherndes Verfahren	8
3.1 Studienauftrag gemäss SIA-Ordnung Nr. 143	8
3.2 Richtprojekt	9
4. Planungsmassnahmen	12
4.1 UeO Talackerstrasse	12
4.2 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften	13
5. Planerische Beurteilung.....	18
5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen	18
5.2 Auswirkungen der Planung	18
5.3 Zielerreichung und Würdigung.....	20
6. Planerlassverfahren	21
6.1 Zuständigkeit	21
6.2 Öffentliche Mitwirkung	21
6.3 Kantonale Vorprüfung.....	25
6.4 Öffentliche Auflage	26
6.5 Beschluss	26
Anhang.....	27
Anhang 1 Richtprojekt Stand 12. Juli 2017	27
Anhang 2 Lärmtechnischer Bericht 27.4.2017 (rev. 6.11.2018).....	27
Anhang 3 Schattendiagramm Geometer 14. Juli 2017.....	27
Anhang 4 Ideenstudie - Bericht des Beurteilungsgremiums.....	27

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

*Sanierung / Ersatz
Wohnüberbauung*

Die Bernische Pensionskasse (BPK) ist Eigentümerin der Parzelle Thun-Gbbl. 2418 und der darauf befindlichen Wohnüberbauung Talackerstrasse Nr. 49-51a an der Kreuzung Talackerstrasse – Buchholzstrasse im Quartier Neufeld in Thun. Die Parzelle mit einer Fläche von über 5'000 m² ist heute bebaut mit einem langen, dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 7 Hauseingängen und 47 Wohnungen. Die in den 1960er-Jahren erbaute Liegenschaft befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es stehen Investitionsentscheide an. Die BPK möchte die Liegenschaft zeitgemäss sanieren und hat Viktor Burri AG Architekten, Thun, mit einer Vorstudie zur Sanierung der Liegenschaft beauftragt. Aufgrund der Vorabklärungen ist die BPK zum Schluss gekommen, dass ein Rückbau der bestehenden Gebäude und eine Ersatzbebauung mit höherer Bebauungsdichte die beste und nachhaltigste Variante darstellt.

1.2 Anlass

*Anpassung der
Überbauungsordnung
im Bereich der Parzelle
Gbbl. Nr. 2418*

Die BPK als Eigentümerin möchte deshalb auf ihrer Parzelle Thun-Gbbl. 2418 eine neue und zeitgemässe Wohnüberbauung realisieren. Dabei soll im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden auf dem Grundstück auch eine höhere bauliche Dichte realisiert werden (Zielwert Ausnutzungsziffer 1.6). Heute liegt die Parzelle Thun-Gbbl. 2418, zusammen mit der Liegenschaft Buchholzstrasse 4-6 auf der Nachbarparzelle Thun-Gbbl. 322, in der 1960 erlassenen Überbauungsordnung s „Buchholzstrasse – Talackerstrasse“ gemäss Art. 30 und Anhang 3 Baureglement. Um ein zeitgemässes Ersatzneubauprojekt realisieren zu können, muss die heute geltende Überbauungsordnung geändert werden. Dies soll auf Basis eines Richtprojekts geschehen, welches im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet wurde.

*Qualitätssicherndes
Verfahren*

Als Basis für die Änderung der Überbauungsordnung verlangte die Stadt Thun die Erarbeitung eines Richtprojekts im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens. Stadt und Eigentümerin haben sich im Sommer 2016 auf die Durchführung einer Ideenstudie im Einladungsverfahren nach SIA 143 mit anschliessendem Folgeauftrag (Vertiefungsphase) geeinigt. Das Verfahren wurde konform zur Ordnung SIA 143 durchgeführt und im Sommer 2017 abgeschlossen.

*Einbezug Eigentümer
Parzelle Gbbl. Nr. 322*

Die mitbetroffene Eigentümerschaft der nachbarschaftlichen Parzelle (Parzelle Gbbl. Nr. 322) wurde ebenfalls angehört und einbezogen. Sie äusserte jedoch auch längerfristig keine Veränderungsabsichten auf ihrer Parzelle und war nicht bereit sich am qualitätssichernden Verfahren zu beteiligen. Deshalb wurde der Perimeter des qualitätssichernden Verfahrens und die inhaltliche Änderung der Überbauungsordnung auf den Teil Parzelle 2418 beschränkt.

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

<i>Kantonales Baugesetz und -verordnung</i>	Wichtige Rahmenbedingung bildet das revidierte kantonale Baugesetz und die dazugehörige Bauverordnung (Inkrafttreten: 1. April 2017), insbesondere folgende Themen und Artikel:
<i>Aufenthalts- und Spielflächen</i>	Für die Wohnüberbauung sind die notwendigen Spiel- und Aufenthaltsflächen nach Art. 15 BauG und 42-48 BauV vorzusehen.
<i>Abstellplätze für Fahrzeuge</i>	Für die Wohnüberbauung sind Fahrzeugabstellplätze gemäss den Vorgaben in Art. 16 und 17 BauG und Art. 49-56 BauV zur Verfügung zu stellen.
<i>Kantonaler Richtplan und RGSK</i>	Der revidierte kantonale Richtplan (Genehmigung: 4. Mai 2016) und das revidierte Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW) der 2. Generation (Genehmigung: 26. April 2017) bilden die Basis für die aktuell laufende Revision der Ortsplanung der Stadt Thun.
<i>Revision der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Thun</i>	Die Stadt Thun befindet sich aktuell in einem Ortsplanungsrevisionsprozess. Der aktuelle Stand und die Terminplanung des Prozesses sind jederzeit unter www.oprthun.ch abrufbar.
<i>Strategie Stadtentwicklung</i>	Die Strategie des Gemeinderates sieht eine Förderung von Bestrebungen der Innenentwicklung und der baulichen Erneuerung vor. Ebenso soll attraktives Wohnen gefördert werden.
<i>Kommunaler Richtplan Energie</i>	Für die Wärmeversorgung sind die Energieträger gemäss überkommunalem Richtplan Energie zu verwenden. Im Vordergrund stehen die Grundwassernutzung oder ein Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun.
<i>Lärm</i>	Massgebend ist die heutige Lärmempfindlichkeitsstufe ES II/III nach Art. 43 LSV, inkl. Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR. Einzuhalten sind die Grenzwerte für Neubauten der Lärmempfindlichkeitsstufen ES II/III gemäss geltendem Zonenplan II. Die Aufstufung im nördlichen Spickel der betroffenen Parzelle wurde aufgrund der Lärmvorbelastung gemacht. Dementsprechend müssen bei der Realisierung des Neubaus in diesem Bereich die Grenzwerte der ES III eingehalten werden.
<i>Naturgefahren</i>	Das Planungsgebiet liegt in keinem Gefahrengebiet gemäss aktueller Gefahrenkarte. Diese befindet sich jedoch aktuell in Revision (vgl. www.oprthun.ch).
<i>Gewässerschutz, Grundwasser</i>	Das Planungsgebiet ist wie das gesamte Neufeldquartier dem Gewässerschutzbereich Au zugewiesen. Der Bereich Au umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Es dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel (Kote 552 m ü. M., gemäss Grundwasserkarte Kanton Bern) liegen. Der Baugrund besteht gemäss kantonalem Geoportal aus Lockergesteinen mit grosser Mächtigkeit. Das Gebiet liegt in einem Bereich mit grossem Grundwasservorkommen (Hauptgebiet, grosse Mächtigkeit). Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers sind vorhanden.
<i>Altlasten</i>	Der kantonale Kataster der belasteten Standorte weist für das Gebiet des Bearbeitungsperimeters keinen Eintrag auf.

*Bevölkerung /
Demographie*

In der Wohnstrategie der Stadt Thun (Stand Konsultation April 2016) werden folgende Aussagen zu Bevölkerungsstruktur der Stadt Thun und dem Quartier Neufeld gemacht:

Thun zeigt sowohl im interkantonalen als auch im intrakantonalen Vergleich in den letzten 10 Jahren ein leicht unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Die Bevölkerungsstruktur zeichnet sich durch einen höheren Anteil an Personen über 45 respektive über 65 Jahren aus, als in Vergleichsstädten. Zudem ist der Anteil der 20-35-Jähriger in Thun geringer als in anderen Vergleichsstädten. Der Familienanteil liegt im Mittelfeld, ist in den letzten Jahren aber eher rückläufig.

In Thun ist eine starke demographische Alterung zu beobachten. Es findet eine sogenannte doppelte Alterung statt (gleichzeitige Zunahme der über-64-Jährigen und Abnahme der unter 20-jährigen). Von allen Vergleichsstädten war der Anteil an Erwerbstätigen in der Stadt Thun mit 60.7 % am niedrigsten, hingegen der Anteil über 64-Jährige mit 21.8 % am höchsten.

Die Wanderungsdynamik der Stadt Thun weist vor allem einen hohen kantonalen Wanderungssaldo auf, hingegen findet nur eine geringe interkantonale und internationale Wanderung statt. Ausländeranteil liegt mit 12.2 % deutlich unter den Werten in anderen Vergleichsstädten (z.B. Fribourg, Neuchâtel 30 %).

Im Neufeldquartier befinden sich heute viele günstige Wohnungen. Das Einkommen der Quartierbevölkerung im Neufeld liegt leicht unter dem Mittel der Stadt Thun. Das Quartier weist mit 9 % auch einen über dem städtischen Durchschnitt (6 %) liegenden Anteil sozialhilfeberechtigter Personen auf.

Standort und Umfeld

Der Planungssperimeter liegt in einem wichtigen Stadteingangsbereich (Thun-Süd). Die Talackerstrasse ist eine Parallelstrasse zur «Weststrasse», welches die zentrale Stadteinfachse vom Autobahnanschluss «Thun-Süd» her ist.

Das Quartier Neufeld ist grösstenteils in den Nachkriegsjahren 1950-1970 entstanden und weist heute mit über 50 % einen hohen Anteil Wohnungen aus der Bauperiode der Nachkriegszeit auf.

Das unbebaute Gebiet um das Siegenthaler Gut nördlich der Weststrasse ist eines der wenigen noch vorhandenen potentiellen Siedlungserweiterungsgebieten der Stadt Thun.

Versorgungsstruktur

Die Einkaufszentren Zentrum Oberland liegt in unmittelbarer Nachbarschaft, das Panorama Center unweit beim Stadion «Stockhorn-Arena» beim Autobahnanschluss Thun Süd. Das Einkaufszentrum Altstadt ist in rund 10 Min. Fahrzeit mit dem ÖV erreichbar (Buslinie 2, 10 Min.-Takt). In der näheren Umgebung an der Talackerstrasse befindet sich auch das Schulhaus Neufeld mit Kindergarten und Primarschule.

*Erschliessung /
Mobilität*

Der Planungssperimeter ist für alle Verkehrsteilnehmende gut erschlossen. Das Gebiet ist sehr gut an das städtische und übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Es liegt am Zubringer zum Autobahnanschluss Thun Süd (rund 1 km). Der Bearbeitungssperimeter ist über Radstreifen und Fussgängerwege für den Langsamverkehr erschlossen. Verschiedene städtische

Radrouten tangieren das Planungsgebiet. Das Quartier liegt in einer Tempo-30-Zone. Es wurde ein Kreisel zur Verkehrsberuhigung realisiert. Die Bushaltestellen Thun Talacker und Thun, Zentrum Oberland der städtischen Buslinie Nr. 2 liegen an der Talackerstrasse und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet. Der Planungsperimeter ist der ÖV-Erschliessungsgüte B zugewiesen.

1.4 Planungsorganisation

Für die Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens wurde das Planungsbüro BHP Raumplan AG, Bern, als externe Verfahrensbegleitung beigezogen. Es wurde ein Beurteilungsgremium mit externen Fachleuten aus den Bereichen Städtebau/ Architektur und Landschaftsarchitektur nach Anforderung SIA Ordnung 143 eingesetzt. Im Beurteilungsgremium war die Stadt Thun mit den Abteilungen Stadtplanung, Tiefbau und Bauinspektorat vertreten.

2. Planungsziele

Mit der Änderung der Überbauungsordnung werden folgende Ziele verfolgt:

- Siedlungsentwicklung nach innen
- Siedlungserneuerung
- Schaffung von attraktivem Wohnraum
- Förderung einer nachhaltigen Quartierentwicklung und Mobilität
- Ermöglichung einer Neubebauung der Parzelle 2418 und Realisierung einer zeitgemässen Wohnüberbauung mit attraktiven Wohnungen und hoher Wohn- und Aussenraumqualität auf Basis des im qualitätssichernden Verfahren erarbeiteten Richtprojekts

3. Qualitätssicherndes Verfahren

3.1 Studienauftrag gemäss SIA-Ordnung Nr. 143

*Ideenstudie
auf Einladung*

Es wurde eine städtebauliche Ideenstudie mit Folgeauftrag (Vertiefung) auf Einladung nach Ordnung SIA 143 durchgeführt. Eingeladen wurden fünf Bearbeitungsteams. In den Bearbeitungsteams mussten zwingend die Disziplinen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur vertreten sein. Der Beizug weiterer Disziplinen war den Teilnehmenden freigestellt.

Die Bearbeitungsphase dauerte vom 27. Oktober 2016 (Startsitzung) bis 25. Januar 2017 (Schlusspräsentation). Es fand eine Zwischenbesprechung mit dem Beurteilungsgremium am 7. Dezember 2016 statt.

Am 23. Februar 2017 wählte das Beurteilungsgremium den Beitrag des Teams *camponovo baumgartner architekten* als Siegerprojekt aus und gab Empfehlungen für die Weiterbearbeitung in Rahmen des vorgesehenen Vertiefungsauftrags ab.

*Vertiefung
(Folgeauftrag)*

Der siegreiche Beitrag der Ideenstudie wurde eingeladen im Rahmen einer Vertiefungsphase die Ideenstudie zum Richtprojekt als Basis für die Überbauungsordnung weiter zu entwickeln.

Die Bearbeitungsphase des Vertiefungsauftrags dauerte vom 23. März (Startsitzung der Projektleitung) bis zum 12. Juli 2017 (Schlusssitzung der Projektleitung). Es fanden zwei Besprechungen mit dem Beurteilungsgremium am 20. April und 14. Juni 2017 statt.

3.2 Richtprojekt

Verfasserteam

Das aus dem qualitätssichernden Verfahren resultierende Richtprojekt des Verfasserteams *camponovo baumgartner architekten*, Zürich/Bern, *extra Landschaftsarchitekten*, Bern, und *Transitec Beratende Ingenieure*, Bern/Lausanne, (Stand 12. Juli 2017, vgl. Anhang 1) bildet die Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung im Bereich der Parzelle 2418. Nachfolgend sind die wesentlichen Merkmale des Richtprojektes beschrieben:

Bauten

*Strassenbegleitender
polygonaler Baukörper
mit drei Fingern*

Das Richtprojekt zeichnet sich durch eine geschlossene Bauweise entlang der Talackerstrasse aus. Die klare, starke Setzung mit einem strassenbegleitenden Längsbau entlang der Talackerstrasse bildet einen klaren städtebaulichen Abschluss gegenüber dem offenen vis-à-vis des Siegenthalerguts. Durch die beiden architektonisch unterschiedlich ausformulierten Stirnseiten erlangt der lange Baukörper die gewünschte Massstäblichkeit. Auf der Südseite kommen drei Finger hinzu, die sich mit dem strassenbegleitenden Längsbau zu einer polygonalen Grossform verbinden, sich mit dem gemeinschaftlichen Grünraum verzahnen und eine genügend grosse Rasenspielfläche frei lassen. Längsbau und Finger zusammen ergeben insgesamt eine hohe Verdichtung bei gleichzeitig guter Belichtung der Wohnungen. Die polygonale Form des Baukörpers sorgt für gute Ausblicke und Besonnung der Wohnungen. Durch die polygonale Grundform vergrössert sich die Abwicklung der Fassaden. Entlang der Talackerstrasse sind sechs Geschosse im Bereich der Finger fünf Geschosse vorgesehen. Der Gebäudekomplex reagiert mit der differenzierten Höhenstaffelung, den unterschiedlich langen Fingern und den verschiedenen Ausrichtungen subtil auf die Geometrie des Grundstücks und auf die heterogene umliegende Bebauung. Gleichzeitig bildet er mit seiner polygonalen Form eine Eigenständigkeit und Einheit.

Fassaden

Im Richtprojekt werden noch keine Aussagen zu den Fassaden gemacht. Vom Prinzip her sollten diese gemäss den Projektverfassenden in der Gesamtwirkung eher zurückhaltend erscheinen und die Einheit der polygonalen Form unterstützen. Die Erdgeschossfassade gegen die Talackerstrasse soll eine positive Wirkung auf den öffentlichen Raum und einen hohen Öffnungsgrad aufweisen.

Dachgestaltung

Die Dächer der Fingerbauten werden im Richtprojekt teilweise als Dachterrassen für die Wohnungen im obersten Geschoss des Längsbaus an der Strasse genutzt. Die Absturzsicherungen für die begehbaren Dachflächen sind in der Gestaltung zurückhaltend vorgesehen und liegen zurückversetzt zu den Fassadenlinien.

Terrassen und Balkone

Im Richtprojekt sind sämtliche private Aussenbereich zu den Wohnungen als Loggien bzw. gedeckte Terrassen innerhalb des Baukörpers ausgestaltet. Dies unterstützt die einheitliche Wirkung des Baukörpers und stärkt die Gesamtform. Entlang der Talackerstrasse werden die Loggien als Lärmschutzmassnahme für die dahinter liegenden Wohnräume verglast (vgl. Anhang 2 Lärmtechnischer Bericht).

Nutzungen***Wohnen***

Im Richtprojekt ist folgender Wohnungsmix vorgesehen:

- 24 2.5-Zimmerwohnungen (32%)
- 25 3.5-Zimmerwohnungen (33.3%)
- 26 4.5-Zimmerwohnungen (34.7%)

- 75 Wohnungen insgesamt (100%)

Übrige Nutzungen

Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss entlang der Talackerstrasse drei Atelierräume vor, die entweder als separate Dienstleistungs- und Gewerberäume oder mit den Erdgeschosswohnungen zusammen als Atelierwohnungen genutzt werden können. Aufgrund des nahen Einkaufszentrums Oberland und weiteren vorhandenen Gewerbeflächen in der Umgebung wurde bei der Erarbeitung des Richtprojekts von einer eher geringen Marktnachfrage nach weiteren Dienstleistungsflächen im Quartier ausgegangen.

Umgebung, Aussenraumgestaltung***Strassenvorland***

Entlang der Talackerstrasse sieht das Richtprojekt ein möglichst offen gestalteter Vorlandbereich vor. In mehreren Schichten in Längsrichtung entlang Strasse sind verschiedenen Funktionsbereiche angeordnet. Direkt an der Strasse sind in einer ersten Schicht eine Längsparkierung mit einem Bereich für oberirdische Parkplätze (max. fünf), dazwischen mehrere organisch geformte Pflanzinseln mit Hochstammbäumen und die Entsorgungsstelle (Unterflurcontainer Hauskehricht und Altpapier) angeordnet. Daran schliesst ein einer zweiten Längsschicht eine ungedeckte, oberirdische Veloparkierung an. In der dritten Schicht folgt der öffentliche Gehwegbereich (Trottoir) für Fussgängerinnen und Fussgänger, der mit einer Dienstbarkeit gesichert wird und dessen betrieblicher Unterhalt durch die Stadt Thun erfolgt. Daran schliesst der direkte Gebäudevorlandbereich mit den Gebäudezugängen an. Der gesamte Vorlandbereich soll möglichst frei und offen gestaltet werden. Gedeckte Veloabstellplätze sind nicht vorgesehen. Das illegale Abstellen von Fahrzeugen im unmittelbaren Gebäudevorland- oder Gehwegbereich wird durch die gegen die Strasse hin relativ geschlossene erste Schicht mit Parkierung und Bauminself erschwert.

Gemeinschaftliche Gartenanlage

Auf der lärmgeschützten Seite südlich des Gebäudes befindet sich analog der bisherigen Bebauungsstruktur die gemeinschaftliche Gartenanlage (mehrheitlich Rasen) mit den nötigen Spiel – und Aufenthaltsbereichen und weich geschwungenen Wegverbindungen und Pflanzinseln entlang der Fassaden und Wege. Die im Richtprojekt vorgesehenen Pflanzinseln haben eine weiche und mäandrierende Grundform und verbinden sich optisch und gestalterisch so miteinander, dass eine parkartige Aussenanlage entsteht. Die Pflanzinseln sind zur Bepflanzung mit einer Mischung aus Stauden und Kleingehölzen vorgesehen, die eine maximale Endhöhe von 1.20 m erreichen.

Erschliessung und Mobilität*MIV*

Die Erschliessung für den MIV erfolgt über die Einstellhallenzufahrt an der Talackerstrasse. Diese ist ins Gebäude integriert. Entsprechend sind Vorkehrungen für die Einhaltung der Sichtbermen vorgesehen. Im Richtprojekt Stand 12. Juli 2017 sind in der Einstellhalle 76 Parkplätze ausgewiesen. Zielvorgabe waren 78 Parkplätze. Der angestrebte Zielwert ist 1 Parkplatz pro Wohnung plus 1 Parkplatz pro Atelier (Gewerbefläche).

Fahrräder

Es gibt vier verschiedene Arten von Fahrradabstellplätzen. Ungedeckte, oberirdische im Vorlandbereich der Talackerstrasse, gedeckte, oberirdische im Bereich des Kleinbaus Baufeld B. Sowie Abstellplätze im Gebäudeinnern, entweder in den Veloräumen im Erdgeschoss des Längsbaus an der Talackerstrasse sowie weitere unterirdisch in der Einstellhalle.

Wegeverbindungen

Eine Fuss- und Velowegverbindung von mindestens 3.5 m Breite ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Diese Verbindung dient auch als Rettungszufahrt.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist im Umgebungskonzept des Richtprojekts eine neue Fusswegverbindung für das Quartier vorgesehen.

Diese beiden Verbindungen sind öffentlich zugänglich vorgesehen und sollen die Durchlässigkeit des Quartiers erhöhen.

Die arealinternen Fusswege dienen der Erschliessung der Liegenschaft bzw. bilden die Gartenzugänge. Sie sind gemäss Richtprojekt in weich geschwungener Form zu erstellen.

Gebäudezugänge

Die drei Gebäudehauptzugänge des strassenbegleitenden Längsbaus an der Talackerstrasse werden über deren Vorlandbereich erschlossen. Ein weiterer Gebäudehauptzugang befindet sich im westlichen Finger und wird über die Fuss- und Velowegverbindung an der westlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Alle vier im Richtprojekt vorgesehenen Treppenhäuser verfügen zudem über einen Gartenzugang.

4. Planungsmassnahmen

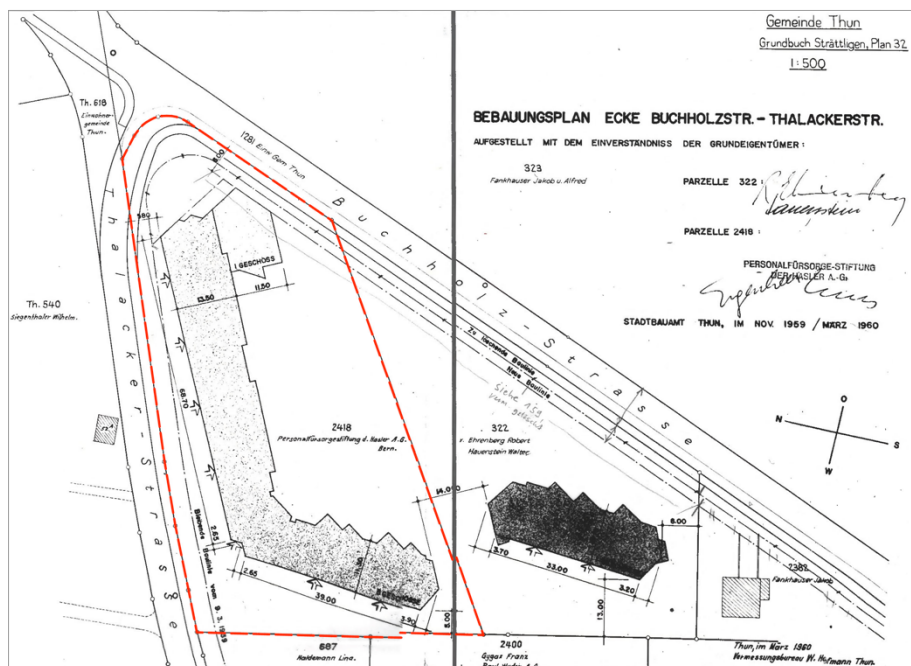
4.1 UeO Talackerstrasse

Grundsätzliches

Mit der Überbauungsordnung (UeO) «Talackerstrasse» werden Inhalte zur Nutzung und Bebauung, zur Gestaltung, zur Umgebung und Aussenraumgestaltung, zur Erschliessung und Mobilität sowie allgemeine und weitere Bestimmungen für die Parzelle Gbbl. Nr. 2418 festgelegt. Zudem wurde die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) konsequent in der Überbauungsordnung angewendet. Die Überbauungsordnung beinhaltet einerseits den Überbauungsplan im Massstab 1:500 mit den raumwirksamen Festlegungen und andererseits die Überbauungsvorschriften mit den dazugehörigen Bestimmungen.

Erlass UeO und Grundlagen

Für die Parzelle Gbbl. Nr. 2418 wird eine neue Überbauungsordnung «Talackerstrasse» erlassen. Der Geltungsbereich löst dabei die Bestimmungen des bestehenden Bebauungsplans «Ecke Buchholzstr.-Talackerstr.» vollständig ab. Die Inhalte der Überbauungsordnung «Talackerstrasse» basieren im wesentlichen auf dem Richtprojekt (vgl. Kap. 3.2).



Ausschnitt altrechtlicher Bebauungsplan (rot = Änderungsperimeter, Parzelle Gbbl. Nr. 2418)

Planbeständigkeit Parz. Gbbl. Nr. 322

Für die Parzelle Gbbl. Nr. 322 gilt weiterhin der altrechtliche Baulinien- und Bebauungsplan vom März 1960 sowie die Sonderbauvorschriften vom Juli 1960, genehmigt am 7. Okt. 1960.

4.2 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften

Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der Überbauungsordnung «Talackerstrasse» erläutert. Der Aufbau ist am Inhalt der Überbauungsvorschriften angelehnt.

Allgemeines

- | | |
|--|---|
| <i>Art. 1 Planungsziele</i> | Mit dem ersten Artikel wird aufgezeigt, wozu grundsätzlich die Überbauungsordnung «Talackerstrasse» dient und was diese bezweckt. |
| <i>Art. 2 Geltungsbereich</i> | Im Vergleich zum Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Thalacker» vom 7.10.1960 hat sich die Parzelle Gbbl. Nr. 2418 leicht geändert. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich der Überbauungsordnung an die heutige Parzellensituation angepasst. Der Geltungsbereich der UeO Talackerstrasse gilt nur für die Parzelle Gbbl. Nr. 2418. |
| <i>Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes</i> | <p>Die vorliegende Überbauungsordnung regelt nachfolgende Inhalte im Überbauungsplan. Die nachstehenden Nummern beziehen sich auf die Erläuterungen auf der vorangehenden und den folgenden Seiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich der Überbauungsordnung • Baubereich (1) • Abgrenzung Baubereich (2) • Gestaltungsbaulinie • Strassenvorland • Grünfläche (3) • Bereich für Spielplatz / Spielfläche (4a) (4b) • Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle • Bereich oberirdische Parkierung (5) • Bereich Fuss- und Velowegverbindung (6) • Bereich Gebäudehauptzugang • Baumpflanzung (im Plan hinweisend) • Kehrrichtentsorgung Unterflursystem (im Plan hinweisend) • Grüngutentsorgung (im Plan hinweisend) |
| <i>Art. 5 Erläuterungsbericht und Richtprojekt</i> | Der Erläuterungsbericht erläutert die Planung. Das Richtprojekt vom 12. Juli 2017 im Anhang der Überbauungsvorschriften dient der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und des Aussenraums (Bau- und Aussenraumgestaltung mit Grünkonzept). Bezüglich der Baugestaltung ist es eine massgebende Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen durch die Baubewilligungsbehörde (vgl. Art. 11 UeV). |



Ausschnitt Überbauungsplan Talackerstrasse

Nutzung

Art. 6 Art der Nutzung

Die UeO Talackerstrasse bzw. die Parzelle Gbbl. Nr. 2418 dient in erster Linie dem Wohnen sowie dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen. Darunter werden Kindergärten und Kindertagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheime, Hotel- und Gastgewerbebetriebe, stilles Gewerbe (gem. Art. 90 Bauverordnung), Bauten und Anlagen der Freikirchen sowie Übergangsnutzungen verstanden (vgl. Art. 20 BR).

Art. 7 Mass der Nutzung

Die einzelnen baupolizeilichen Masse wurden unter Berücksichtigung eines Spielraums für die Projektierung, direkt aus dem Richtprojekt (vgl. Kap. 3.2, Bauten) abgeleitet. Damit der haushälterische Umgang mit dem Boden gewährleistet werden kann, wird zudem eine minimale GFZo festgelegt, welche sich an die kantonale Anforderung für Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland anlehnt.

Art. 8 Baubereiche und Abgrenzungen



Die neuen Baubereiche A und B regeln die Lage der Bebauung. Sie basieren auf dem Richtprojekt und geben die nötigen Spielräume für projektseitige Optimierungen. Die Spielräume für den Baubereich A berücksichtigen die spezielle polygonale Gebäudeform des Richtprojekts und variieren situationsbezogen. Sie müssen allfällige leichte Verschiebungen der Fassadenknicke im Rahmen der Projektierung aufnehmen können. Massgebend für die Volumetrie bleibt jedoch das Richtprojekt, welches hinweisend im Überbauungsplan dargestellt wird. Die strassenbegleitende Längsbaute (A₁), welche 1 Vollgeschoss mehr aufweisen darf als die gartenseitigen Fingerbauten (A₂), wird mittels einer Abgrenzung mit Projektierungsspielraum definiert.

In der UeO Talackerstrasse sind keine Unterniveaubauten (Begriffsdefinition gemäss Art. 6 BMBV) zugelassen. Die Begrenzung für unterirdische Bauten und Untergeschosse zwischen Talackerstrasse und Gestaltungsbaulinie inkl. Fluchtlinie wurde aufgenommen, damit der Unterhalt und Betrieb für den öffentlichen Fussweg bzw. das Trottoir gewährleistet werden kann. Zudem

wird dieser Bereich auch für die Anlieferung und den Güterumschlag befahren und muss diesen Belastungen standhalten können.

Gestaltung

Art. 11 bis 15

Die Überbauung soll eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreichen und sich gut in das bestehende Quartier einbinden. Mit dem Richtprojekt wird gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums eine hohe städtebauliche Qualität erreicht. Das Richtprojekt ist für die Beurteilung der Baugestaltung (Volumetrie, Situierung, Strukturierung, Staffelung in der Höhe und der Situation, Form) daher massgebend (vgl. Kap. 3.2, Bauten). Zur Frage, ob das Bauprojekt die gestalterische Qualität des Richtprojekts erreicht, wird die Stadt Thun im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das Begleitgremium des qualitätssichernden Verfahrens beiziehen.

Mit den weiteren Bestimmungen zur Fassade, zur Dachform, Dachaufbauten sowie Terrassen und Balkone werden die beabsichtigte einheitliche äussere Erscheinung der oberirdischen Bauten sichergestellt. Die Fassadengestaltung soll die Einheit der städtebaulichen Form unterstützen. Die Erdgeschossfassade gegen die Talackerstrasse soll eine positive Wirkung auf den öffentlichen Raum entfalten, Sichtbeziehungen zwischen innen und aussen ermöglichen und einen hohen Öffnungsgrad aufweisen. Der direkte Zugang zu den Aussenräumen oder auf Teile der Flachdächer wird ermöglicht, um die Belebung des Aussenraums zu stärken. Dabei sollen auf den Dächern der Fingerbauten teilweise auch Pergola und Sonnen / Witterungsschutzmassnahmen realisiert werden können, welche aber zurückversetzt und zurückhaltend zu gestalten sind.

Umgebung und Aussenraumgestaltung

Art. 16 bis 18 und 20

3

Um die Nutzungs-, Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu gewährleisten, werden spezifische Gestaltungsmerkmale pro jeweiligen Aussenraum festgelegt. Sie orientieren sich stark an den spezifischen Merkmalen des Richtprojekts (vgl. Kap. 3.2, Umgebung, Aussenraumgestaltung). Die Grundsätze regeln die Bepflanzung und die Umgebungsgestaltung und postulieren eine hohe Durchlässigkeit und Vernetzung sowie weiche mäandrierende Grundformen. Trennende Elemente sind in der gleichmässig verlaufenden Grünfläche weder erwünscht noch zugelassen. Der Grünraum dient der Schaffung einer hohen Wohnqualität und bietet Angebote für Aufenthalt und Spiel. Ausserhalb der Spielfläche und des Spielplatzes können in der Grünfläche auch sicherheitsrelevante Anlagen der Einstellhalle (Notausgänge, Entlüftungen) sowie arealinterne Fusswegverbindungen erstellt werden. Dabei soll auf eine gute gestalterische Einpassung in die Umgebung und die Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze (mäandrierende Grundformen) geachtet werden. Mit einer geeigneten Bepflanzung solle zudem die siedlungsökologischen Qualitäten gestärkt werden.

Art. 19 Spielplatz und
Spielfläche

4a

4b

Im Überbauungsplan «Talackerstrasse» wird ein 600 m² grosser Bereich für eine grössere Spielfläche sowie ein Bereich für einen Kinderspielplatz ausgewiesen. Der Spielplatz und die grössere Spielfläche sind Bestandteile der Gesamtüberbauung. Sie dienen den Anwohnerinnen und Anwohnern als Kinderspielplatz und grössere Spielfläche gemäss Art. 44-46 BauV.

Erschliessung und Mobilität

Art. 22
*Parkierung Motorfahr-
zeuge und Motorräder*

5

Die Parkfelder der Bewohner und Beschäftigten werden unterirdisch angeordnet, damit der Aussenraum möglichst von parkierten Autos freigehalten werden kann. Das Angebot an Auto-Abstellplätzen wird mit maximal einem Abstellplatz pro Wohnung festgelegt, weil die Überbauung sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Als Besucherparkplätze dienen die öffentlichen Parkplätze entlang der Talackerstrasse in den bezeichneten Bereichen. Die den Geltungsbereich überlappenden oberirdischen öffentlichen Parkplätze müssen mittels privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt werden (vgl. Art. 33 UeV). Für die übrigen Nutzungen (Ateliers, Gewerbe, Dienstleistungen etc.) wird auf die kantonale Bauverordnung (vgl. Art. 52 BauV) verwiesen. Durch die diskrete Anordnung und Integration des Zufahrtstors in die Gebäudefassade werden grössere freistehende Rampen im Aussenraum vermieden.

Art. 23
*Parkierung Fahrräder
und Motorfahrräder*

Oberirdische Veloabstellanlagen sind möglichst eingangsnah anzuordnen. Dafür werden einerseits oberirdische ungedeckte Veloabstellanlagen im Strassenvoland (vgl. Art. 21 Abs. 1 UeV) zugelassen, andererseits ein Baubereich für eine gedeckte Veloabstellanlage (vgl. Art. 10 Abs. 2 UeV) festgelegt. Zusätzliche Veloabstellplätze (vgl. Art. 54c BauV) sind gebäudeintegriert, eingangsnah oder nahe an die Erschliessungskerne anzubieten. Auf kurzem Weg erreichbare und gut angeordnete Veloabstellanlagen bzw. -räume tragen wesentlich zur Verkehrsverlagerung und somit zu einer nachhaltigen Mobilität bei.

Art. 24
Wegverbindungen

6

Die Fuss- und Velowegverbindung trägt zur Durchlässigkeit und Quartiervernetzung (verbindet wichtige Zielorte z.B. ÖV-Haltestellen) bei. Sie dient nicht nur den Bewohnern der Überbauung, sondern auch der Quartierbevölkerung und bieten ein sicheres Langsamverkehrsnetz abseits der verkehrsorientierten Strassen. Die Mindestbreiten werden vorgeschrieben, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Die arealinternen Fusswege dienen der Arealerschliessung. Sie stellen die Anbindung der Gebäudezugänge zu den öffentlichen Wegeverbindungen und Trottoirs sicher. Sie sind gemäss den Gestaltungsgrundsätzen (Art. 16 Abs. 5) und in einer mäandrierenden Grundform gemäss dem Umgebungsgestaltungskonzept des Richtprojekts zu erstellen. Ihre genaue Lage, Form, Dimensionierung und Materialisierung sind im Rahmen des Bauprojektes festzulegen.

Art. 25
Gebäudezugänge

Für die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Grünraums ist es notwendig, dass neben den strassenseitigen Gebäudehauptzugängen, jedes Treppenhaus auch über einen rückwertigen Ausgang in die Gartenanlage verfügt.

Art. 26
Mobilitätskonzept

Damit die Neubebauung einen Beitrag zu einem nachhaltigen Mobilitätsverhalten beitragen kann, wird die Erstellung eines Mobilitätskonzepts gefordert. Die Stadt Thun verlangt für alle neuen Überbauungen ein Mobilitätskonzept. Gemäss der «Gesamtmobilitätsstrategie» des Kantons Bern soll eine Abstimmung zwischen Verkehrs- und Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die wichtigsten verkehrsplanerischen Lösungsansätze in diesem Spannungsfeld sind: Vermeiden, verlagern und verträglich abwickeln. Die Stadt stützt sich auch auf die Empfehlungen von Energie Schweiz zum Mo-

bilitätsmanagement in Planungsprozessen von neuen Arealen (MIPA-Handbuch).

Als mögliche siedlungsbezogene Mobilitätsdienstleistung kommen beispielsweise mobility@home (dabei stellen Eigentümer für ihre Bewohner Mobility-Fahrzeuge in der Wohnüberbauung zur Verfügung) oder weitere Sharing-Angebote wie Cargo-Bikes infrage. Spezifische Massnahmen müssen durch die Bauherrschaft geprüft werden und mit dem ersten Baugesuch eingereicht werden.

5. Planerische Beurteilung

5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

*RPG, kantonaler
Richtplan und RGSK*

Die Planung ermöglicht eine Innenentwicklung der Stadt Thun und schafft die Voraussetzung für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Damit entspricht sie einem zentralen Anliegen des revidierten Raumplanungsgesetzes RPG des Bundes (Inkrafttreten: 1. Mai 2014). Weiter befinden sich weder im kantonalen Richtplan (Genehmigung: 4. Mai 2016) noch im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW) 2. Generation (Genehmigung: 26. April 2017) raumrelevante Aussagen, welche dem Vorhaben entgegenstehen.

*Strategie
Stadtentwicklung*

Die Planung stimmt überein mit der Strategie Stadtentwicklung des Gemeinderates der Stadt Thun. Insbesondere entspricht sie folgenden Teilstrategien:

- Teilstrategie 1: Attraktives Wohnen fördern
- Teilstrategie 6: Stadt nach innen entwickeln und erneuern

Wohnstrategie

Die Planung entspricht auch der in Erarbeitung befindlichen Wohnstrategie der Stadt Thun, mit welcher der Gemeinderat künftig die Wohnraumentwicklung aktiv steuern will (Stand Konsultation April 2016).

5.2 Auswirkungen der Planung

*Zusätzliches Wohn-
raumangebot*

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnraumangebot geschaffen. Es entstehen gegenüber der heutigen Situation gemäss Richtprojekt 28 zusätzliche Wohnungen im Planungsperimeter.

*Verändertes Wohn-
raumangebot*

Die Erneuerung der Bausubstanz führt zu einer Veränderung des Wohnraumangebots. Die neuen Wohnungen werden attraktiver und zeitgemässer, aber auch teurer sein als die Wohnungen in der heutigen Liegenschaft. Dies wird auch zu einer Veränderung in der sozialen Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner führen.

Schattenwurf

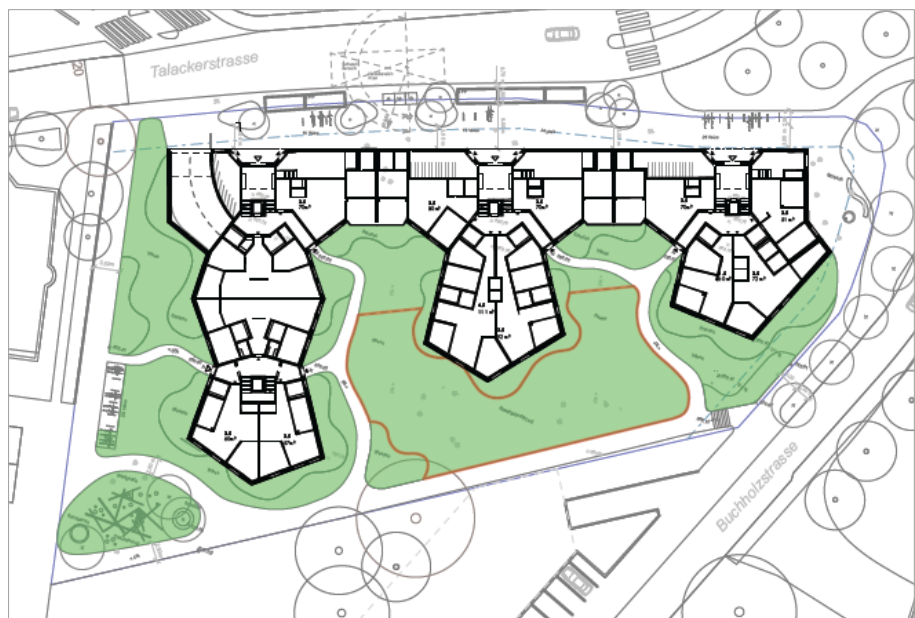
Da die zulässige Gesamthöhe im Baubereich A gegenüber den Bestandsbauten deutlich erhöht wird, wurde eine Überprüfung des Schattenwurfs vorgenommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass das Richtprojekt keine übermässige Verschattung von Nachbarliegenschaften generiert (vgl. Anhang 3 Schattendiagramm Richtprojekt)



Schattendiagramm Richtprojekt, erstellt durch Geometer, 14. Juli 2017

*Hoher
Grünflächenanteil*

Auf der Parzelle Gbbl. Nr. 2418 bleibt ein hoher Grünflächenanteil erhalten (Grünflächenziffer GZ gem. Richtprojekt: 0.37). Die Attraktivität der Gartenanlage wird gegenüber dem Bestand durch die im Richtprojekt vorgesehene Art der Bepflanzung (Pflanzinseln) und die bessere Durchlässigkeit (Wegeverbindungen) für das Quartier erhöht.



Grünfläche Richtprojekt Stand 12. Juli 2017

Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Aufgrund des zusätzlichen Wohnraum- und Parkplatzangebots (Erhöhung Anzahl Parkplätze von heute 49 auf 78 gemäss Zielvorgabe Richtprojekt) entsteht auch ein gewisser Mehrverkehr. Gegenüber der heutigen Situation werden damit voraussichtlich rund 30 zusätzliche private Parkplätze (Wohnen) geschaffen. Daraus resultiert eine geringe Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Talackerstrasse.

Schätzung zusätzliche Fahrten pro Tag: 75

Annahme:

zusätzliche Parkplätze Wohnen: 30 x 2.5 Fahrten pro Tag (SVP-Wert)

Diese fällt gegenüber dem hohen Verkehrsaufkommen, welches durch das Einkaufszentrum Oberland generiert wird (DTV: 8'132 gemäss Verkehrsmessungen Talackerstrasse vom 22. bis 28.11.16), nicht merklich ins Gewicht. Die Kapazitäten des umliegenden Strassennetzes werden als ausreichend beurteilt, um den durch die Neuüberbauung generierte Mehrverkehr aufzunehmen.

Störfallvorsorge

Es wurde abgeklärt, ob aufgrund der Störfallverordnung spezielle Massnahmen im Projekt erforderlich sind. Die Abklärung hat ergeben, dass gemäss Konsultationskataster das vorliegende Planungsareal den Konsultationsbereich der Hohmadstrasse tangiert. Gemäss Kantonales Laboratorium weist diese eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von ca. 11'000 Fz./Tag auf. Durchgangsstrassen sind jedoch erst ab einem DTV von 20'000 Fz./Tag risikorelevant. Eine weitere Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge bzw. weitere Massnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.3 Zielerreichung und Würdigung

Die Planung bietet die Chance einer Erneuerung des Wohnquartiers an der Talackerstrasse und der gleichzeitig verbesserten Ausnutzung des Bodens. Mit der vorgesehenen Änderung der Überbauungsordnung werden somit die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Siedlungserneuerung und Innenentwicklung geschaffen.

6. Planerlassverfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

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

6.1 Zuständigkeit

Mit dem Erlass bzw. der Änderung der Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG erfolgt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Für den Beschluss von Änderungen der baurechtlichen Grundordnung ist gemäss Stadtverfassung vom 23. September 2001 der Stadtrat (Legislative) zuständig (Art. 38).

6.2 Öffentliche Mitwirkung

a) Durchführung der Mitwirkung

Mitwirkungsfrist und Zugänglichkeit

Die Unterlagen zur Änderung der Überbauungsordnung Buchholzstrasse / Talackerstrasse lagen vom 15. September bis 20. Oktober 2017 im Planungsamt der Stadt Thun öffentlich auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Bei Planungsamt sind während der Mitwirkungsfrist zwei Eingaben eingegangen.

b) Liste der Mitwirkungseingaben

Mitwirkungseingaben

Nr.	Organisation	Adresse	Datum Eingabe
1	VCS Regionalgruppe Thun-Oberland	Seestrasse 24, 3600 Thun	16. Oktober 2017
2	SP Thun	Postfach, 3600 Thun	19. Oktober 2017

c) Auswertung und Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben

Die vorberatenden Projektorgane und der Gemeinderat haben die Mitwirkungseingaben beraten und dazu Stellung genommen. Auf den folgenden Seiten werden die vorgebrachten Anliegen thematisch gegliedert, zusammengefasst und kommentiert.

Grundsätzliche Zustimmungen			
Nr.	Aussage der Eingabe	Stellungnahme	Umgang
1	Eine Überbauung bzw. Verdichtung am vorgesehenen, mit dem ÖV gut erschlossenen Standort wird grundsätzlich begrüsst.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
2	Die mit der vorliegenden Überbauungsordnung angestrebte Entwicklung wird befürwortet.		
1, 2	Die Erstellung eines Mobilitätskonzepts wird begrüsst.		
2	Im Sinne einer standortgerechten Biodiversität ist die vorgeschlagene Mischung aus Stauden und Kleingehölzen im Grundsatz richtig.		

Einwendungen oder Anregungen			
Nr.	Aussage der Eingabe	Stellungnahme	Umgang
Nutzung			
2	Zur Belebung des Strassenraums der Talackerstrasse sollte die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen und ein überhohes Erdgeschoss vorgeschrieben werden.	Im Richtprojekt sind im Erdgeschoss entlang der Talackerstrasse neben Veloräumen auch drei Atelierräume vorgesehen, die eine höhere Raumhöhe aufweisen (Raumhöhe im Licht: 3.75 m) und direkt von der Strasse her erschlossen sind, was zur Belebung des Strassenraums beitragen soll. In Art. 16 Abs. 2 wird zudem für die Erdgeschossfassade entlang der Talackerstrasse ein hoher Öffnungsgrad verlangt. Die drei Atelierräume können als separate Dienstleistungs- und Gewerbeflächen (z.B. für Coiffeur, Boutique o.ä.) oder auch zusammen mit den gartenseitigen Wohnungen als Wohnateliers vermietet werden. Unter Berücksichtigung des nahegelegenen Einkaufszentrums «Zentrum Oberland» sowie den bereits vorhandenen umliegenden Gewerbeflächen, werden zwingende Formulierungen für Dienstleistungs- und Gewerbeflächen als unverhältnismässig erachtet. Dies bestätigen auch die Erkenntnisse aus der im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Abklärungen bezüglich der Quartiersversorgung. Sollte sich ein Bedarf an Arbeitsnutzungen zeigen, so sind dem Wohnen	Keine Anpassungen

		gleichgestellte Nutzungen (vgl. Art. 20 BR) auch im Erdgeschoss zulässig. Im Rahmen des Studienauftrags gemäss SIA-Ordnung Nr. 143 bzw. der Weiterentwicklung des Siegerprojekts (vgl. Kap. 3) kam das Begleitgremium zum Schluss, dass sich die Nicht-Wohnnutzungen im Richtprojekt aufgrund der aktuellen Einschätzung der Quartiersversorgung auf ein Minimum beschränken sollten.	
2	Abgeleitet aus der Wohnstrategie und dem Altersleitbild der Stadt Thun, sollte der Anteil an kleinen Wohnungen (2,5 Zimmer) erhöht werden.	Der im Richtprojekt vorgeschlagene Wohnungsmix gemäss Kap. 3.2 zeigt auf, dass schwergewichtig Kleinwohnungen (2.5- und 3.5-Zimmer) vorgesehen sind (zwei Drittel der Wohnungen). Dieser Wohnungsmix wird vom Beurteilungsgremium und Gemeinderat gestützt. Der Wohnungsmix wird jedoch nicht in den Überbauungsvorschriften vorgeschrieben. Dies ist richtig so, da sonst unverhältnismässig in die Wirtschaftsfreiheit eingegriffen wird und nicht auf geänderte Marktbedürfnisse reagiert werden kann.	Keine Anpassungen
Umgebung, Aussenraumgestaltung			
2	Unter Berücksichtigung einer standortgerechten Biodiversität sollten einheimische und blütenreiche Pflanzen gefordert werden.	Im Sinne der Mitwirkungseingabe wird Art. 20, Abs. 2 um den Begriff "einheimisch" ergänzt.	Art. 20, Abs. 2
Erschliessung und Mobilität			
1	Die fünf privaten oberirdischen Parkplätze für künftige Dienstleistungsnutzungen entlang der Talackerstrasse führen zu Nutzungskonflikten. Daher wird empfohlen sämtliche Parkplätze unterirdisch zu planen und eine Bewirtschaftung vorzusehen.	Bei den fünf oberirdischen Parkplätzen entlang der Talackerstrasse handelt es sich nicht um private Parkplätze. In den Überbauungsvorschriften werden einerseits die Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze sowie die unterirdische Parkierung bereits vorgesehen (vgl. Art. 26, Lemma 1 und 3).	Keine Anpassungen
1	Im Sinne von «autoarmes Wohnen» sollten pro Wohnung maximal 0.5 bis 0.7 Auto-Abstellplätze erstellt werden dürfen.	Die gemäss kantonaler Bauverordnung zulässige Bandbreite liegt zwischen 0.5 und 1.5 Parkplätzen pro Wohnung. Der guten ÖV-Erschliessung des Standortes wird mit der vorgenommenen Einschränkung auf maximal 1 Parkplatz pro Wohnung in den Überbauungsvorschriften Rechnung getragen.	Keine Anpassungen
2	Im Sinne von «autoarmes Wohnen» sollten lediglich 0.7 statt 1 Auto-Abstellplatz pro Wohneinheit vorgeschrieben werden.		

Einwendungen oder Anregungen			
Nr.	Aussage der Eingabe	Stellungnahme	Umgang
1	Anstelle von Kurzzeitparkplätzen sollten in diesem Bereich Veloparkplätze angeordnet werden und daher ist das 3. Lemma in aArt. 22 Abs. 1 / neu Art. 26 zu streichen.	Im Strassenvorland entlang der Talackerstrasse sind Veloparkplätze vorgesehen (vgl. Art. 27, Abs. 2). Damit die Belebung des Strassenraums durch Gewerbenutzungen in den Atelierräumen funktioniert, werden einige wenige, öffentliche und von der Stadt bewirtschaftete Parkplätze entlang der Strasse als zielführend erachtet.	Keine Anpassungen
2	Im Mobilitätskonzept sind Velospot-Haltestellen und Mobility-Parkplätze aufzuzeigen.	Quartierbezogene Mobilitätsdienstleistungen wie Velospot-Haltestellen erfolgen im Rahmen einer Gesamtplanung über das ganze Stadtgebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsperimeters bestehen sowohl eine Velospot-Haltestelle (Zentrum Oberland) wie auch ein Mobility-Standort (Buchholzstrasse 2-6). Das im Baubewilligungsverfahren verlangte Mobilitätskonzept muss siedlungsbezogene Mobilitätsdienstleistungen (für die Neuüberbauung) aufzeigen. Im Mobilitätskonzept soll ergänzend auf die bestehenden quartierbezogenen Massnahmen verwiesen werden.	Keine Anpassungen
2	Es ist dafür zu sorgen, dass die öffentlichen Verbindungswege dauerhaft für die Öffentlichkeit freigehalten werden.	Dieses Anliegen ist im Interesse der Stadt Thun. Es wird daher in Artikel 28 die dauerhafte Freihaltung und öffentliche Zugänglichkeit der Fuss- und Velowegverbindung und der Fusswegverbindung vorgesehen.	Keine Anpassungen
Energie und Entsorgung			
1	Es wird gefordert, dass dieses Areal als 2000-Watt-Areal geplant und gebaut wird.	Gemäss aktueller Rechtsprechung ist es nicht möglich, entsprechende Labels (MINERGIE®, 2000-Watt-Gesellschaft etc.) eigentümerverschreiblich festzulegen.	Keine Anpassungen
2	Die Vision der 2000-Watt-Gesellschaft sollte in das Energiekonzept aufgenommen werden und somit die Umsetzung als 2000-Watt-Siedlung verlangt werden.		
1	Es wird bezweifelt, dass ein Unterflursystem zur Entsorgung im öffentlichen Raum notwendig ist. Die Entsorgung soll daher auf dem privaten Grund vorgesehen werden.	Beim vorgesehenen Unterflursystem handelt es sich um Unterflurcontainer für die gebührenpflichtigen Hauskehrichtsäcke der Siedlung und nicht um eine Quartiersammelstelle (Glas, PET, Papier Karton etc.).	Keine Anpassungen

Änderung der UeO-Systematik

Die zur Mitwirkung aufgelegte Überbauungsordnung (UeO) «Buchholzstrasse / Talackerstrasse» wurde anlässlich einer Koordinationssitzung mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR vorbesprochen. Das AGR hat der Stadt Thun empfohlen, Nutzungs- und Bebauungsvorschriften für die Parzellen Gbbl. 322 und 2418 einerseits im Überbauungsplan und andererseits in den Überbauungsvorschriften strikter zu trennen. Aufgrund dieser Empfehlung wird eine in der Systematik angepasste Überbauungsordnung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

6.3 Kantonale Vorprüfung**Bereinigung aufgrund der Vorprüfung**

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 19. Oktober 2018 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum bereinigten Planungsdossier Stellung genommen. Der abschliessende Vorprüfungsbericht nennt einzelne materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte, welche zusammen mit der Stadt Thun und der Projektträgerschaft bereinigt wurden.

– Grössere Spielfläche

- Die Stadt Thun möchte trotz des Defizits der Spielflächenproportion das im qualitätssichernden Verfahren (vgl. Anhang 4 Ideenstudie - Bericht des Beurteilungsgremiums) ausgewählte Richtprojekt aufgrund der guten städtebaulichen Form und Setzung, der guten Verzahnung von Bebauung und Aussenraum und dem stimmigen Verhältnis zwischen Gebäudehöhe, Dichte und Freifläche umsetzen und so einen qualitätsvollen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten. Eine Anpassung des Richtprojekts zur Erreichung der nötigen Fläche für das Spielfeld hätte eine Anpassung im Wohnungsspiegel zur Folge gehabt, welche nicht der Zielsetzung der Stadt Thun zur Stärkung von Wohnraum für Familien entsprechen würde. Im Rahmen einer Überarbeitung der Umgebungsgestaltung wurde die Geometrie des Spielfeldes weiter optimiert. Nach Gesprächen mit dem AGR konnte man sich in der vorliegenden Überbauungsordnung auf die Festlegung einer *grösseren Spielfläche* i.S.v. Art. 46 BauV einigen, welche eine annähernd rechteckige Form sowie eine minimale Breite von 12.0 m (beim Baubereich A2, ohne zusätzlichen Abstand zur Hauptfassade) aufweist.

– Fusswegverbindung

- Um dem Anspruch einer gut proportionierten, annähernd rechteckigen, grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV, die den Bedürfnissen von Familien mit Kindern entspricht, gerecht zu werden, verzichtet die Stadt Thun auf die Ausscheidung einer neuen öffentlich zugänglichen Fusswegverbindung im rückwärtigen Bereich der Parzelle 2418. Die Interessenabwägung hat gezeigt, dass die neue Fusswegverbindung v.a. als Verbindung aus dem Quartier ins Quartier angedacht war und nicht nur zur Nutzung durch die Siedlung selbst. Die heute bestehende Situation wird durch den Verzicht jedoch nicht verschlechtert, da bisher ein solches Angebot nicht besteht. Das Zentrum Oberland und die angrenzende Schulanlage sind aus dem Quartier schon heute auf verschiedenen Wegen gut erreichbar, entweder über die Talackerstrasse oder über die schon heute bestehende und im Projekt aufgewertete Verbindung zwischen dem Neubauprojekt und dem bestehenden angrenzenden Gebäude Talackerstr. 53 (neue öffentliche Fuss- und Velowegverbindung). Der Bereich der Fusswegverbindung sowie die dazugehörigen Bestimmun-

gen (alter Art. 28 Abs. 2) werden daher aus dem Plan und den Vorschriften entfernt.

– *Arealinterne Fusswegverbindungen*

- Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten arealinternen Fusswegverbindungen wurden aus dem Überbauungsplan entfernt. Arealinterne Fusswegverbindungen sind jedoch weiterhin innerhalb der Grünfläche, jedoch ausserhalb des Bereichs für Spielplatz / Spielfläche zulässig (vgl. Art. 18 Abs. 3) und sollen auch an die angrenzenden Wegverbindungen und Trottoirs angebunden werden (vgl. Art. 28 Abs. 3). Für ihre Gestaltung sind die Gestaltungsgrundsätze Art. 16 Abs. 5 zu berücksichtigen. Ihre genaue Lage, Form, Dimensionierung und Materialisierung wird jedoch erst im Rahmen des Bauprojekts festgelegt.

Vorspringende Gebäudeteile

- Die Bestimmung nach altem Art. 11 Abs. 8 war nicht BMBV-konform und wird nun so angepasst, dass im Baubereich A die Tiefe und das zulässige Mass für die Breite (Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts) der vorspringenden Gebäudeteile näher geregelt werden (vgl. Art. 7 Abs. 8). Zudem wird ein separater Absatz für Gestaltungselemente wie Dachabschluss, Leibungen, Gesimse und Vorkehren zu Sonnen- oder Lärmschutz eingeführt, da es aufgrund der im Richtprojekt angestrebten Fassadengestaltung möglich sein soll, dass gestalterische Gliederungselemente wie horizontale Simse (Bänder), etwa beim Abschluss des Sockels, über die gesamte Breite der Fassade verlaufen können (vgl. Art. 7 Abs. 9).

6.4 Öffentliche Auflage

Auflagefrist und Ergebnis

Mit der Publikation im Thuner Amtsanzeiger vom 14. Februar 2019 wurde die öffentliche Auflage bekannt gemacht. Die Unterlagen zur Änderung der Überbauungsordnung Talackerstrasse lagen vom 14. Februar bis 21. März 2019 in der Stadtverwaltung Thun öffentlich auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Während der Auflagefrist ist eine Einsprache beim Planungsamt der Stadt Thun eingegangen. Rechtsverwahrungen sind keine eingegangen. Die Einspracheverhandlung wurde am 25. April 2019 durchgeführt, jedoch konnte keine Einigung erzielt werden und somit bleibt eine Einsprache unerledigt.

6.5 Beschluss

Ausstehend.

Anhang

- Anhang 1 Richtprojekt Stand 12. Juli 2017**
- Anhang 2 Lärmtechnischer Bericht 27.4.2017 (rev. 6.11.2018)**
- Anhang 3 Schattendiagramm Geometer 14. Juli 2017**
- Anhang 4 Ideenstudie - Bericht des Beurteilungsgremiums**