

Planungsamt

Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 33 225 83 76

planungsamt@thun.ch, www.thun.ch



Genehmigungsdokument

Änderung Baureglement

ZöN Nr. 23 Kindergarten Seefeld

Änderung nach Art. 58–61 BauG

Die Änderung Baureglement, Anhang 2, ZöN Nr. 23 Kindergarten Seefeld beinhaltet:

- Baureglement Anhang 2 ZöN Nr. 23 Kindergarten Seefeld

Weitere Dokumente:

- | |
|-----------------------|
| – Erläuterungsbericht |
|-----------------------|

Objekt-Nr.: 4071

Plan-Nr.: –

Mst.: –

Format: –

Gez.: Ku

Datum: 14.05.2019

Revidiert: –

1. Einleitung

Dieser Bericht gibt einen Überblick über den Planungsablauf der Baureglementsänderung für die Zone öffentliche Nutzung ZöN Nr. 23 „Kindergarten Seefeld“.

2. Ausgangslage und Planungszweck

Auf der ZöN Nr. 23 bestand eine eingeschossige Schulhaus- und Kindergarten-Baracke, welche im November 2017 abgerissen wurde. Die ehemals bestehende Pumpstation wurde bereits vor längerer Zeit rückgebaut. Bestehend sind eine Trafostation und eine Grundwasserfassung. Das ehemalige Kindergartengebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden. Dabei soll die Möglichkeit bestehen, den Bau ein- oder zweigeschossig zu errichten. Die aktuell gültigen Bestimmungen der ZöN Nr. 23 lassen einen zeitgemässen Bau sowie eine allfällige Zweigeschossigkeit nicht zu. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und der Möglichkeit zur Erweiterung des Schulraums werden die Vorschriften entsprechend angepasst.

Die Planung des Kindergartens ist im Rahmen eines Architekturwettbewerbs vorgesehen. Dieser wird parallel zum Planungsverfahren der Baureglementsänderung durchgeführt. Die neuen Bestimmungen bilden damit die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb.

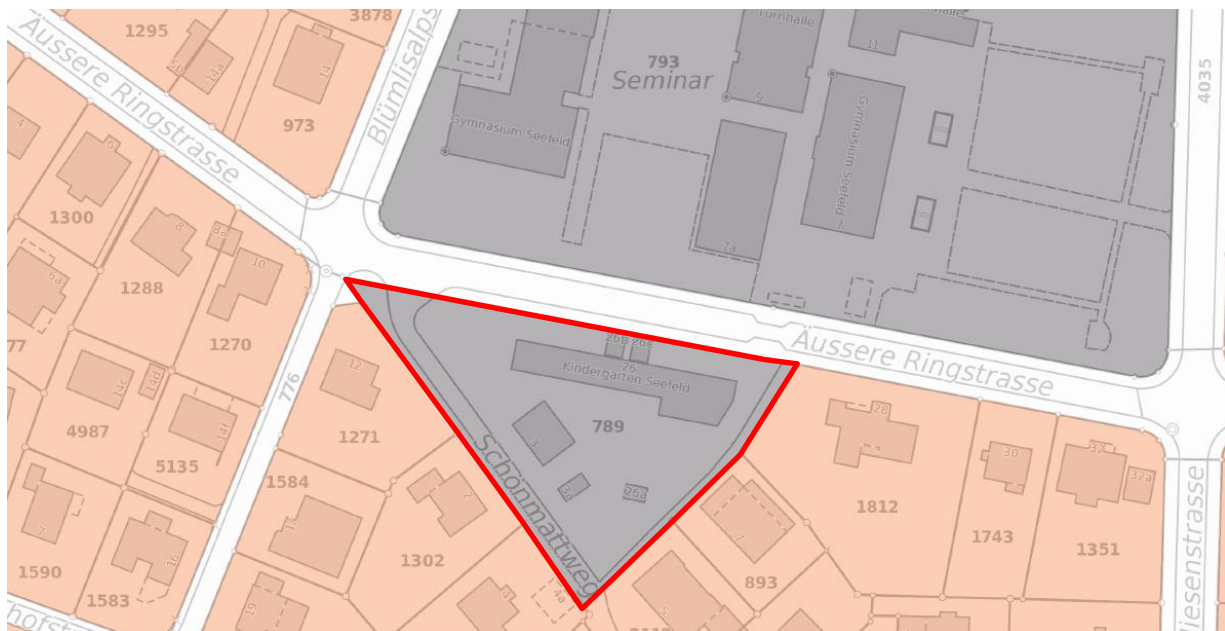


Abbildung 1: Perimeter ZöN Nr. 23 Kindergarten Seefeld, rot umfasst

3. Anpassung der Bestimmungen ZöN Nr. 23 Kindergarten Seefeld

Zweckbestimmung

Die heutige Zweckbestimmung sieht als Nutzung die Grundwasserfassung, Pumpstation und Kindergarten vor. Diese Bestimmung wird angepasst. Neu sind die Nutzungen «Kindergarten/Schulraum sowie die dazugehörenden Nutzungen», «Grundwasserfassung» und «Trafostation» zulässig. Unter dazugehörige Nutzungen sind Nutzungen wie Logopädie, Schulsekretariat oder Heilpädagogik zu verstehen. Diese gelten nicht als klassischer Schulraum, sollen aber bei Bedarf an diesem Standort angegliedert werden. Damit kein Konflikt mit der Zonenkonformität entsteht, werden sie unter dem Begriff „dazugehörige Nutzungen“ geregelt.

Die bestehende Trafostation, wurde bis heute nicht in den Bestimmungen aufgeführt. Die Bewilligung einer Trafostation liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt, sondern wird vom Eidgenössischen Starkstrominspektorat ESTI genehmigt. Neu wird die Trafostation in der Zweckbestimmung aufgeführt. Die Pumpstation, welche rückgebaut wurde, wird nicht mehr in den Bestimmungen aufgeführt.

Grundzüge der Überbauung

Für den Kindergarten, respektive den Schulraum kann ein Neu- oder Ersatzneubau errichtet werden. Für den Neu- oder Ersatzbau, welcher der Kindergarten- und Schulnutzung dient, ist ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren (Architekturwettbewerb) durchzuführen.

Giebelseitig gilt eine maximale Fassadenhöhe von 10.0 m und traufseitig sind es 8.0 m. Diese Fassadenhöhen lassen einen zweigeschossigen Bau mit einem Dachaufbau zu, welcher giebelseitig die Fassadenhöhe von 10.0 m nicht überschreiten darf. Die durch die Stadt Thun definierten Raumhöhen für Schullnutzung, respektive Kindergartenutzung, liegen bei 3.0 m (Lichte Höhe). Werden die notwendigen konstruktiven Bauelemente wie Bodenplatte oder Decken mitberücksichtigt, ist es innerhalb der Fassadenhöhe von 10.0 m nicht möglich, einen dreigeschossigen Bau zu errichten. Die 2.0 m Differenz zwischen traufseitiger und giebelseitiger Fassadenhöhe erlauben mehr Freiheit zur Dachgestaltung. Die Dachform kann dabei frei gewählt werden, die maximal zulässigen Fassadenhöhen dürfen dabei aber nicht überschritten werden. Somit wird Rücksicht auf die umliegende Zone W2 genommen. Auf eine Ziffer, welche die Dichte regelt, wird verzichtet. Das maximale Nutzungsmass ergibt sich aus der zulässigen Fassadenhöhe sowie den einzuhaltenden Abständen zu Strasse und Nachbarparzelle. Die Abstände gegenüber der Äusseren Ringstrasse und dem südwestlichen Schönmattweg sind durch bestehende Baulinien gegeben. Im westlichen Teil der ZÖN, welcher der Schönmattweg bildet, gilt der privatrechtlich Grenzabstand von 3.0 m.



Abbildung 2: Baulinien in blau

Für die bestehende Trafostation soll die Möglichkeit bestehen, diese zu verschieben und eventuell ins Projekt mit dem Neubau des Kindergartens zu integrieren.

Die Grundwasserfassung bleibt in den Grundzügen der Überbauung bestehend.

4. Planungsinstrument

Die Zonenplanänderung wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58–61 BauG durchgeführt.

5. Planungsablauf

Nach der Mitwirkung, der Vorprüfung sowie der öffentlichen Planauflage beschliesst der Stadtrat über die Änderung. Danach folgt das Genehmigungsverfahren durch den Kanton.

Öffentliche Mitwirkung	Mai/Juni 2018
Kantonale Vorprüfung	Mitte August bis Mitte November 2018
Öffentliche Auflage	Frühling 2019
Beschluss Stadtrat	Sommer 2019
Genehmigung Kanton	3. Quartal 2019

6. Planerische Grundlagen

Zonenplan und Baureglement der Stadt Thun 2002 sowie die übergeordneten planungs- und baurechtlichen Grundlagen.

7. Umwelt

Das Projekt unterliegt nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Sinne von Art. 47 RPV werden folgend die relevanten Umweltbereiche aufgeführt.

Natur und Umwelt

Die Zonenplanänderung hat keine massgeblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Landschafts- und Ortsbildschutz

Die ZöN Nr. 23 Kindergarten Seefeld liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Die ZöN Nr. 23 liegt am Rande des Ortsbildgebiet O VI „Seefeld“. Das Ortsbildgebiet zeichnet sich durch seine historische Parzellierung, durch das einheitliche Strassennetz von Radial- und Ringstrassen mit Baumalleen, durch seine zweigeschossigen Villenbauten, den grossen Gärten und den Schulbauten des Gymnasiums Seefeld aus. Der Neubau des Kindergartens tangiert oder beeinflusst keines dieser ortsbildrelevanten Elemente. Die Änderung des Baureglements bildet keinen Widerspruch zum Ortsbildgebiet. Die Bedeutung des Ortsbildes wird beibehalten.

Den städtebaulichen Anforderungen werden im Rahmen der Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs Rechnung getragen.

8. Verkehr

Vorliegend handelt es sich um den Ersatzneubau einer bereits bestehenden Nutzung. Bezüglich Verkehr sind keine geänderten Verhältnisse zu erwarten.

9. Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkung zur Änderung des Baureglements, Anhang 2, ZöN Nr. 23 Kindergarten Seefeld, erfolgte vom Montag, 14. Mai bis und mit Dienstag, 12. Juni 2018. Es sind keine Mitwirkungseingaben beim Planungsamt der Stadt Thun eingegangen. Dementsprechend wurden an den Mitwirkungsdokumenten «Baureglement Anhang 2 ZöN Nr. 23 Kindergarten» und «Erläuterungsbericht» für die Vorprüfung keine Änderungen vorgenommen.

10. Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung erfolgte vom 3. Juli bis zum 7. Januar 2019. Aufgrund der Vorprüfung wurde im Baureglement bezüglich der Grundzüge der Überbauung eine Präzisierung bei der Fassadenhöhe vorgenommen. Die traufseitige Fassadenhöhe beträgt maximal 8.0 m, die giebelseitige maximal 10.0 m. Gegenüber der Version der Mitwirkung ändert sich somit bezüglich umsetzbarer Geschossigkeit nichts.

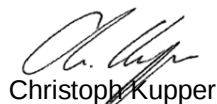
11. Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe vom 7. März bis am 5. April 2019 wurden zwei Einsprachen erhoben. Eine der beiden wurde gestützt auf die Einspracheverhandlung (24. April bzw. 1. Mai 2019) zurückgezogen. Die zweite Einsprache wurde aufrechterhalten.

12. Beschlussfassung und Genehmigung

Der Stadtrat der Stadt Thun befindet am 27. Juni 2019 über die Planung. Vorbehältlich des Beschlusses werden die Unterlagen anschliessend dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zur Genehmigung unterbreitet.

Für den Bericht



Christoph Kupper
Projektleiter Stadtplanung