



ÄNDERUNG ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT ZPP HOFFMATTE; GENEHMIGUNG

BOTSCHAFT ZUR GEMEINDEABSTIMMUNG
9. FEBRUAR 2020

Zonenplan- und Baureglementsänderung: Neue Zone mit Planungspflicht «ZPP Hoffmatte»

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 24. Oktober 2019 der Zonenplan- und Baureglementsänderung «ZPP Hoffmatte» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde mit 996 Unterschriften das Referendum ergriffen. Deshalb wird die Vorlage am 9. Februar 2020 den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet.

Das Wichtigste auf einen Blick

Unbebaute Fläche soll für Wohnungen genutzt werden können

Das Grundstück Thun-Strättligen Gbbl. Nr. 611 an der Eisenbahnstrasse 71 ist im Eigentum des dort produzierenden Unternehmens Hoffmann Neopac AG. Östlich des Produktionsgebäudes besteht auf derselben Parzelle eine weitgehend unbebaute Fläche. Da der jetzige Produktionsbetrieb dort keinen weiteren Flächenbedarf hat, prüfte die Stadt Thun auf Initiative der Grundeigentümerschaft Alternativen zur heute möglichen Industrienutzung. Vorgesehen ist neu eine Überbauung mit 180 Wohnungen, einem Alterspflegeheim mit 96 Plätzen und 55 Alterswohnungen. Weiter sollen eine Kindertagesstätte und ein Laden zur Aufwertung des Quartiers beitragen. Die geplanten Gebäude werden in einen grosszügigen öffentlichen Aussenraum eingebettet. Für die geplante Nutzung bedarf es einer Zonenplanänderung von der heutigen Arbeitszone in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP). In dieser ZPP werden Grundregeln für die künftige Bebauung festgelegt. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig. Diese Mittel aus der Mehrwertabgabe werden zweckgebunden für Massnahmen eingesetzt, welche der qualitätsvollen

städtischen Siedlungsentwicklung nach innen und dem Schutz von Kulturland dienen.

Gefragter und benötigter Wohnraum für alle Generationen

Die Stadt Thun verfügt über einen sehr tiefen Leerwohnungsbestand (0.49 Prozent). Das vorliegende Wohnprojekt an guter Lage kann einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der Situation leisten. Die geplante Überbauung bietet gefragten Wohnraum für alle Generationen. Die unterschiedlichen Wohnungen sind insbesondere auch für Familien interessant. Der Einbezug eines Alterspflegeheims und von Wohnungen für Menschen im dritten Lebensabschnitt sorgt für einen breiten Nutzungs- und Generationenmix. Das Pflegeheim soll von der «Stiftung WiA - Wohnen im Alter» betrieben werden. Die Stiftung kann durch das Projekt einen weiteren Standort realisieren, zusätzliche Pflegeplätze schaffen und den Betrieb der bestehenden Heime während deren Sanierung sichern.

Wichtiges Areal für die Entwicklung der Stadt

Die vorgesehene Entwicklung entspricht durch den haushälterischen

Umgang mit dem Boden und der umgesetzten Siedlungsentwicklung nach innen den strategischen Zielen der Stadt Thun sowie den Vorgaben von Bund und Kanton. Das Flächenpotenzial im Siedlungsgebiet soll genutzt werden, um Kulturland zu erhalten. Im Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 und in der Wohnstrategie 2030 des Gemeinderates ist die Hoffmatte als bedeutendes Areal für die Entwicklung und Neuorientierung der Stadt aufgeführt. Zudem will die Stadt bis 2022 das Angebot vielfältiger, zeitgemässer Wohnungen optimieren und das gesellschaftliche Miteinander stärken.

Bevölkerung konnte mitreden, Zustimmung der wichtigen Stellen

Zur «ZPP Hoffmatte» wurde eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Dabei wurden Anwohnende im Rahmen eines Anlasses über die laufende Planung informiert. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden verschiedene Anpassungen an den Unterlagen vorgenommen. Darunter fallen insbesondere die Reduktion der maximalen Gebäudehöhen sowie Massnahmen zur Verkehrs- und Schulwegsicherheit. Der Kanton hat eine Vorprüfung der Unterlagen durchgeführt und seine Zustimmung zum Vorhaben signalisiert.

Warum die Hoffmatte umgezont werden soll

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten der Stadt Thun, die Zone mit Planungspflicht «ZPP Hoffmatte» aus folgenden Gründen anzunehmen:

Breites Wohnungsangebot für alle Generationen

Die Stadt Thun verfügt mit 0.49 Prozent leerstehenden Wohnungen im schweizweiten Vergleich über eine sehr tiefe Leerstandsziffer. Dies hat einerseits mit der hohen Attraktivität als Wohnstandort, andererseits aber vor allem damit zu tun, dass die Bautätigkeit in Thun in den letzten Jahren unterdurchschnittlich war. Mit der Zonenplanänderung kann das vorliegende Wohnprojekt realisiert und an guter Lage ein wichtiger Beitrag zur Entspannung der Situation geleistet werden. Es wird attraktiver Wohnraum mit verschiedenen Wohnungstypen

für verschiedene Zielgruppen geschaffen. Es entstehen Eigentums- und Mietwohnungen. Das neu geschaffene Wohnangebot ist insbesondere für Familien attraktiv. Grosszügige Aussenräume laden zum Spielen ein, und die Wege zu Kita, Kindergarten und Schulen sind kurz. Der Schulstandort Schoren kann durch zusätzliche Schüler gestärkt werden. Speziell der Einbezug eines Alterspflegeheims und von Wohnungen für Menschen im dritten Lebensabschnitt sorgt für einen breiten Nutzungs- und Generationenmix. So kann die sozial durchmischte Hoffmatte das Zusammenleben im bestehenden Quartier bereichern.

Wohnen im Alter, Sicherstellen von Pflegeplätzen (Stiftung WiA)

Die «Stiftung WiA – Wohnen im Alter» stiess früh als wertvolle, regionale Pla-

nungspartnerin zum Projekt. Ziel ist es, nebst den 180 Wohnungen, ein Alterspflegeheim mit 96 Plätzen und 55 Alterswohnungen zu realisieren. Damit können die dringend benötigten und durch den Kanton Bern der Stadt Thun zugewiesenen zusätzlichen Pflegeplätze realisiert werden. Das Pflegeheim und die Alterswohnungen sind Bestandteil der Zukunftsstrategie der Stiftung WiA und sollen von dieser selbst betrieben werden. Wichtig ist, dass die Stiftung durch das Projekt den Betrieb der bereits bestehenden Heime während deren anstehenden Sanierungen sichern kann. Andere Lösungen für die Erneuerung der bestehenden Liegenschaften der Stiftung sind mit hohen Risiken hinsichtlich der Sicherstellung von Pflegeplätzen und finanziellen Mitteln verbunden. Der neue Standort der Stiftung WiA schafft zudem die Möglichkeit, dass ältere oder pflegebedürftige Menschen in ihrem Quartier ein adäquates Angebot vorfinden und das gewohnte Umfeld nicht verlassen müssen.

Landschaft schonen durch Siedlungsentwicklung nach innen

Die Entwicklung nach innen ist eine der wichtigsten Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts STEK 2035 der Stadt Thun. Ein zentraler Punkt für die haushälterische Bodennutzung ist eine bessere Organisation und Ausnutzung des bestehenden Siedlungs-

gebiets. Vorhandenes Potenzial wird genutzt und damit eine weitere Ausdehnung des Siedlungsraums begrenzt. Das Potenzial der Landreserve auf der Parzelle Nr. 611 innerhalb des Siedlungskörpers soll dementsprechend genutzt werden. Die «ZPP Hoffmatte» schafft die Voraussetzungen zur Realisierung einer zeitgemässen Überbauung mit einer hohen Qualität in Städtebau, Wohn- und Aussenraum. Dabei wird exemplarisch aufgezeigt, wie Siedlungsentwicklung nach innen Mehrwerte für alle schaffen kann.

Wohnnutzung statt Industrienutzung

Gemäss der heute noch gültigen Zonenzuordnung ist auf dem Areal die Realisierung von grossen Gewerbe- und Industriebauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17.5 Metern und einem Grenzabstand von 10 Metern gegenüber der angrenzenden Wohnzone möglich. Dies bedeutet, dass nach den bestehenden Vorgaben auf der Landreserve Bauten entstehen können, die aufgrund ihrer Dimensionen und nutzungsbedingten Emissionen aus Sicht der Stadt Thun zur Schmälerung der Wohnqualität der Anwohnenden führen könnten. Mit der vorliegenden Zone mit Planungspflicht «ZPP Hoffmatte» soll dies geändert werden und an guter Lage, in Seenähe, Wohnraum für alle Generationen geschaffen werden.

Was bisher geschah

Richtkonzept mit Qualitätssicherung

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen spielt die Qualität eine wichtige Rolle. Um diese qualitätsvolle Entwicklung sicherzustellen, führte die Stadt zusammen mit der Hoffmann Neopac AG als Grundeigentümerin, der Frutiger AG und der Stiftung WiA einen Architekturwettbewerb nach den Regeln des SIA-142 als qualitätssicherndes Verfahren durch. Die Jury setzte sich aus namhaften und anerkannten Expertinnen und Experten aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur, Ökonomie sowie weiteren Disziplinen zusammen. Das Resultat wurde zu einem Richtkonzept ausgearbeitet und dient als Grundlage für die weitere Entwicklung.

Bevölkerung konnte mitreden

Für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung von der heutigen Arbeitszone in die «ZPP Hoffmatte» sehen Artikel 58 ff. des kantonalen Baugesetzes ein öffentliches Mitwirkungsverfahren vor.

Die öffentliche Mitwirkung betreffend Zonenplan- und Baureglementsänderung «ZPP Hoffmatte» wurde vom 4. Mai bis 16. Juni 2017 durchgeführt. Während dieser öffentlichen Mitwirkungsaufgabe konnten sich Anwohnende im Rahmen eines Informationsanlasses direkt über das geplante Vorhaben informieren lassen. Diese Möglichkeit wurde rege genutzt. Bei der Stadt Thun gingen 18 schriftliche Eingaben ein. Nach der Auswertung der Eingaben hat die Stadt Thun An-

passungen an den Unterlagen für die Weiterbearbeitung vorgenommen.

Reduktion Gebäudehöhen und Massnahmen zur Verkehrssicherheit

Die maximalen Gebäudehöhen wurden reduziert, so dass die höchsten Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze liegen (Gesamthöhe max. 29.9 m). Weiter wurden Massnahmen zur Verkehrs- und Schulwegsicherheit getroffen (Tempo-30-Zone Hofackerstrasse sowie Umgestaltung des Knotens Hofackerstrasse/Eisenbahnstrasse). Die Bandbreite der Anzahl Fahrzeugabstellplätze wurde ebenfalls minimiert.

Kanton signalisiert Zustimmung

Die Planung wurde durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vorgeprüft. Der Bericht des AGR vom 12. Juli 2018 ergab, dass die Zonenplanänderung den gesetzlichen Vorgaben entspricht und genehmigungsfähig ist.

Öffentliche Auflage und Einsprachen

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 1. bis 30. November 2018. Insgesamt wurden 13 Einsprachen von privater Seite, vorwiegend von Anwohnenden, eingereicht, darunter zwei Sammeleinsprachen. Die beanstandeten Themen entsprechen denjenigen, die der Stadt Thun bereits aus der Mitwirkung bekannt waren: Gebäudehöhen und Verkehr. Diesen Themen wurde im Prozess besondere Beachtung geschenkt. Der Gemeinderat kann die Anliegen der Anwoh-

nenden nachvollziehen. Aus Sicht des Gemeinderates überwiegen jedoch gegenüber den Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung die Mehrwerte des Vorhabens – insbesondere der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden, der Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung, die Sicherstellung eines attraktiven gene-

rationenübergreifenden Wohnungsangebots sowie die Realisierung des Alters- und Pflegeheimes. Nach den durchgeführten Einspracheverhandlungen wurden drei Einsprachen zurückgezogen. Gemeinderat und Stadtrat beantragen beim AGR, die verbleibenden Einsprachen abzuweisen.

Das geplante Wohnprojekt

180 Wohnungen, ein Alterspflegeheim und 55 Alterswohnungen

Das Resultat des durchgeführten Architekturwettbewerbs war die Grundlage für das Richtkonzept und damit die Erarbeitung der vorliegenden Zone mit Planungspflicht. Das Richtkonzept sieht 180 Wohnungen, ein Alterspflegeheim mit 96 Plätzen und 55 Alterswohnungen sowie weitere öffentliche Nutzungen wie einen Quartierladen und eine Kindertagesstätte vor. Das Siegerprojekt garantiert eine hohe Qualität von Wohn- und Aussenräumen. Verschiedene Gebäudetypen (Punkt- und Längsbauten) mit unterschiedlichen Gebäudehöhen werden von einem zusammenhängenden Freiraum umschlossen. Die Gebäude sind in ihrer Höhe gestaffelt. Dabei nimmt die Gebäudehöhe generell in Richtung des bestehenden Wohnquartiers ab. Von den zwölf geplanten Volumen verfügen drei über weniger als vier Geschosse.

Freiräume schaffen durch Bebauungsstruktur

Quartiere brauchen Freiräume in Form von Wegen, Plätzen und Grünflächen. In der geplanten Bebauungsstruktur

liegen einzelne höhere Punktbauten und tiefere Längsbauten in einem grosszügigen öffentlichen Freiraum. Die Gebäude sind so gesetzt, dass sich ein gutes Zusammenspiel der verschiedenen Grünräume, Platzflächen und dem öffentlichen Wegnetz ergibt. Diese zusammenhängenden Flächen bieten Lebensraum für Menschen, Kleintiere und Pflanzen. Die Platzflächen und das öffentliche Wegnetz binden die Gebäude zusammen. Der Grünraum kann arealübergreifend gelesen werden und bietet Mehrwerte für das ganze Quartier. Es entstehen öffentliche, ökologisch wertvolle und naturnahe Freiräume von hoher städtebaulicher Qualität.

Bei einer industriellen Nutzung oder einem flächendeckenden Bebauungskonzept wäre dies nicht möglich. Zudem ist gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Zwischennutzung durch die Realisierung der vielfältigen Aussenräume eine ökologische Aufwertung möglich.

Öffentliche Nutzung im Erdgeschoss für das ganze Quartier

Der Eingang zum Quartier besteht aus einem öffentlichen Platz, an dem

die Alters- und Pflegenutzung sowie die übrigen öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss angeordnet werden. Es soll eine Kindertagesstätte eröffnet werden. Ein Quartierladen sowie ein öffentlich zugängliches Restaurant/Café im Alters- und Pflegeheim schaffen eine lebendige Ergänzung zum Angebot des bestehenden Quartiers.

Energie, Nachhaltigkeit und Mobilität

Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser soll gemäss überkommunalem Richtplan Energie, sofern technisch und wirtschaftlich möglich, mittels Grundwassernutzung gedeckt werden. Zudem soll die Mehrheit der Gebäude die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich einhalten und es wird die teilweise Selbstversorgung mit Solarenergie für die Ergänzung der Elektrizität sowie für Heizenergie angestrebt.

Die Parkierung erfolgt unterirdisch, die Fahrzeuge werden direkt am Rand der Bebauung in den Untergrund geführt. Damit bleibt der grosszügige Aussenraum des neuen Quartiers autofrei. In der Einstellhalle werden pro Wohnung zwischen 0.5 und maximal 1 Parkplatz zur Verfügung stehen. Ein Mobility- und ein Bike-Sharing-Standort sind angedacht. Die Förderung einer klimafreundlichen Fortbewegung soll mit genügend Ladestationen für E-Bikes und E-Autos gestärkt werden.

Kosten bei privatem Eigentümer

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 zu betreiben.

Ausgleich von Planungsmehrwert

Wird der Zonenplanänderung zugestimmt, profitiert die Grundeigentümerschaft von der Umzonung, da ihr Bauland für Wohnnutzung mehr Wert erhält als für Industrienutzung. Von diesem Planungsmehrwert müssen grundsätzlich 35 Prozent der Stadt Thun abgegeben werden. Geregelt ist dies im städtischen Reglement über den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten (Mehrwertausgleichsreglement, MWAR; Art. 4 Abs. 1). Diese Mittel fliessen in die Spezialfinanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen» und werden zweckgebunden für Massnahmen eingesetzt, die der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen und dem Schutz von Kulturland dienen. Dazu gehören beispielsweise Massnahmen, welche naturnahe Landschaften erhalten, die Bodenqualität verbessern, den Fussverkehr fördern, die ökologische Vernetzung sichern oder Lärm- und Luftverschmutzung vermindern.

Was die ZPP Hoffmatte genau festlegt

Der Plan und die zugehörigen ZPP-Vorschriften (vgl. S. 12 ff.) legen den Planungszweck, das Mass und die Art der möglichen Nutzung sowie die wichtigsten Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze fest. Weitere Bestimmungen betreffen den Lärm und die Grenzabstände. Der Perimeter der Zone liegt auf dem östlichen Teil des Grundstücks Thun-Strättligen Gbbl. Nr. 611. Das Areal umfasst den schwarz umrandeten weissen Bereich auf dem neuen Zonenplan (vgl. S. 15).

Im heutigen Zonenplan ist der bezeichnete Perimeter der Zone Arbeiten A zugewiesen (vgl. S. 14).

Mit der Zonenplanänderung (vgl. S. 15) wird der bezeichnete Perimeter künftig der neuen Zone mit Planungspflicht zugewiesen. Der Perimeter wird dabei in die Sektoren A1, A2 und B unterteilt.

In den verschiedenen Sektoren sind verschiedene Maximalhöhen möglich und im Sektor B ist eine Mischnutzung inklusive Alters- und Pflegeheim vorgesehen.

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt in der Regel eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Deshalb wurde parallel zum Erlass der ZPP auch die entsprechende Überbauungsordnung auf der Grundlage des Richtkonzepts erarbeitet. Die Überbauungsordnung regelt die zulässige Bebauung in einem höheren Detaillierungsgrad als dies in der ZPP der Fall ist.

Für die Beschlussfassung der Überbauungsordnung ist der Gemeinderat zuständig. Die Beschlussfassung der Überbauungsordnung erfolgte unter dem Vorbehalt der ZPP-Bewilligung, über die abgestimmt wird.

Wie es nach der Abstimmung weitergeht

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 24. Oktober 2019 der Zone mit Planungspflicht «ZPP Hoffmatte» mit 24 zu 0 Stimmen bei 12 Enthaltungen zugestimmt. Sagen die Stimmberechtigten am 9. Februar 2020 Ja, wird beim Kanton ein Genehmigungsverfahren eingeleitet. Im Rahmen dieses Verfahrens werden die Einsprachen

vom Kanton behandelt. Die Überbauungsordnung, bei der die Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates liegt, wird parallel zur ZPP ebenfalls dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Vor der Ausführung von Bauten ist ein Baugesuchverfahren erforderlich.

Wer noch mehr wissen will

Wer vertiefte Informationen zur Zone mit Planungspflicht «ZPP Hoffmatte» sucht, findet Dokumente auf der Webseite www.thun.ch/hoffmatte.

Argumente des Referendumskomitees

Das Referendumskomitee Hoffmatte, das den Quartierleist und Bewohner im Gwatt vertritt, empfiehlt die Ablehnung der Änderung des Zonenplans und Baureglements, ZPP Hoffmatte, und fordert eine Überarbeitung der Planung (vgl. www.referendumhoffmatte.ch).

Nutzungsänderung unbestritten:

Das Referendumskomitee befürwortet die Nutzungsänderung des Areals und den Bau von Wohnungen sowie eines Alters- und Pflegeheims. Es lehnt aber eine Überbauung in der geplanten Dimension ab, welche die Interessen von privaten Investoren über die Interessen der heutigen Quartierbevölkerung stellt.

Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes:

Die zulässige Gebäudehöhe von 29.9m ermöglicht Bauten, welche die Stadt deutlich überragen. Höhere Wohngebäude befinden sich nur im Neufeld oder im Selve-Areal. Durch ihre Grösse besitzen die geplanten Bauten eine starke Fernwirkung. Sie verändern sowohl die bestehende Stadtsilhouette als auch die Sicht auf die Umgebung. Die hohe bauliche Dichte auf dem am Stadtrand gelegenen Areal ist städtebaulich nicht nachvollziehbar. Es werden markante Akzente am falschen Ort geschaffen.

Ergebnisse und Erkenntnisse der übergeordneten Ortsplanung abwarten:

Das Areal Hoffmatte darf keinesfalls zum Vorbild der laufenden Ortsplanungsrevision werden, um auch in anderen Stadtteilen eine vergleichbare Verdichtung zu rechtfertigen.

Ungenügende Abstimmung zum bestehenden Quartier:

Die Planung der Hoffmatte erlaubt Gebäude bis zu 10 Geschossen mit unbegrenzter Länge. Demgegenüber sind im benachbarten Quartier Wohnhäuser mit maximal 3 Geschossen plus Dachgeschoss zugelassen. Der markante Grössenunterschied zwischen bestehenden und geplanten Bauten verhindert einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Wohnquartier.

Belastung durch Mehrverkehr:

Die starke bauliche Verdichtung des Areals (ca. 235 Wohnungen und 300 Parkplätze) verursacht einen wesentlichen Mehrverkehr, der das Quartier belastet. Die umliegenden Verkehrsachsen erreichen aus der Sicht des Referendumskomitees bereits heute ihre Kapazitätsgrenze. Aus seiner Sicht fehlt auch ein nachvollziehbares, umfassendes und langfristiges Verkehrskonzept.

Schulwegsicherheit:

Der durch die Überbauung Hoffmatte verursachte Mehrverkehr gefährdet die Sicherheit der bestehenden Schulwege im Quartier.

Ungenügender Klimaschutz:

Der Planung der Hoffmatte fehlen Ansätze für eine fortschrittliche, zukunftsweisende Überbauung. Thun bezeichnet sich zwar als Energie-Stadt. Der Klimanotstand wurde ausgerufen. Trotzdem werden 1.2 Parkplätze pro Wohnung zugelassen und keine verbindlichen Vorgaben zur Energieeffizienz gemacht, welche eine nachhaltige Überbauung fördern.

Antrag

Der Stadtrat hat der Zonenplanänderung mit 24 zu 0 Stimmen (bei 12 Enthaltungen) zugestimmt.

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung empfohlen zu folgendem

Gemeindebeschluss

Die Stimmberechtigten, gestützt auf Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe g der Stadtverfassung sowie nach Kenntnisnahme von der Botschaft des Gemeinderates vom 6. Dezember 2019, beschliessen:

1. Genehmigung der Änderung Zonenplan und Baureglement, Anhang 3, ZPP Hoffmatte.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 6. Dezember 2019

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Änderung Baureglement

Änderung Anhang 3, Ziffer 3.2 Zonen mit Planungspflicht ZPP ZPP AY Hoffmatte

Planungszweck

- Umnutzung der bisherigen Zone Arbeiten zur Zone Wohnen (Sektor A) resp. Wohnen/Arbeiten (Sektor B)
- Überführen des Richtkonzepts vom 5. März 2018 in die Nutzungsplanung

Sektoren

- Die Abgrenzung der Sektoren A und B erfolgt an der im Zonenplan dargestellten Sektorengrenze

Nutzungsart

- Sektoren A1 und A2: Wohnen gemäss den Bauzonen Wohnen W (Art. 20 BauR).
- Sektor B: Wohnen/Arbeiten gemäss den Bauzonen Wohnen/Arbeiten W/A (Art. 20 BauR, z.B. Alters- und Pflegeheim, Wohnen mit Dienstleistungen, Ärzte-/Gemeinschaftspraxis, Verkaufsnutzung, Cafeteria, Kita, Wäscherei etc.)

Nutzungsmass

- In der ZPP ist die folgende oberirdische Geschossfläche (GFo) zulässig:
 - min. GFo 30 000 m²
 - max. GFo 40 000 m²
- Gesamthöhe:
 - In den Sektoren A1 und B: maximal 29.9 m
 - Im Sektor A2: maximal 16.0 m
 - Die Gesamthöhen der Gebäude sind zu staffeln. Dabei ist auf ei-

nen angemessenen Übergang zum angrenzenden Wohnquartier zu achten.

- Gebäudelänge: frei

Gestaltungsgrundsätze

- Die Bauten und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche Gesamtwirkung entsteht und der zusammenhängende Charakter des Areals betont wird.
- Für die Gebäude ist ein für den urbanen Raum typisches Gestaltungsprinzip zu wählen.
- Die Frei- und Aussenräume sollen für Erholung und Freizeit der Bewohner sowie für den ökologischen Ausgleich gestaltet werden.

Erschliessungsgrundsätze

- Die Zufahrten erfolgen ab der Eisenbahnstrasse resp. der Hofackerstrasse.
- Die Parkierung hat in unterirdischen Einstellhallen zu erfolgen. Oberirdische Besucherparkplätze sowie oberirdische Parkplätze für Nutzungen im Rahmen der angrenzenden Bauzone Arbeiten A sind zulässig.
- Durch den Perimeter der ZPP ist ein öffentlich zugängliches Fuss- und Velowegnetz zu erstellen, welches den Anschluss an bestehende und künftige Wegverbindungen in der Umgebung sicherstellt.
- Die erforderlichen Service- und Notfallzufahrten zu den Bauten und Anlagen sind zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ES III

Grenz- und Zonenabstand

- 5.0 m entlang öffentlicher Strassen
- 5.0 m gegenüber benachbarten Zonen Wohnen (W2, W3)
- Kein Abstand gegenüber der Zone Arbeiten (A)

Inkrafttreten

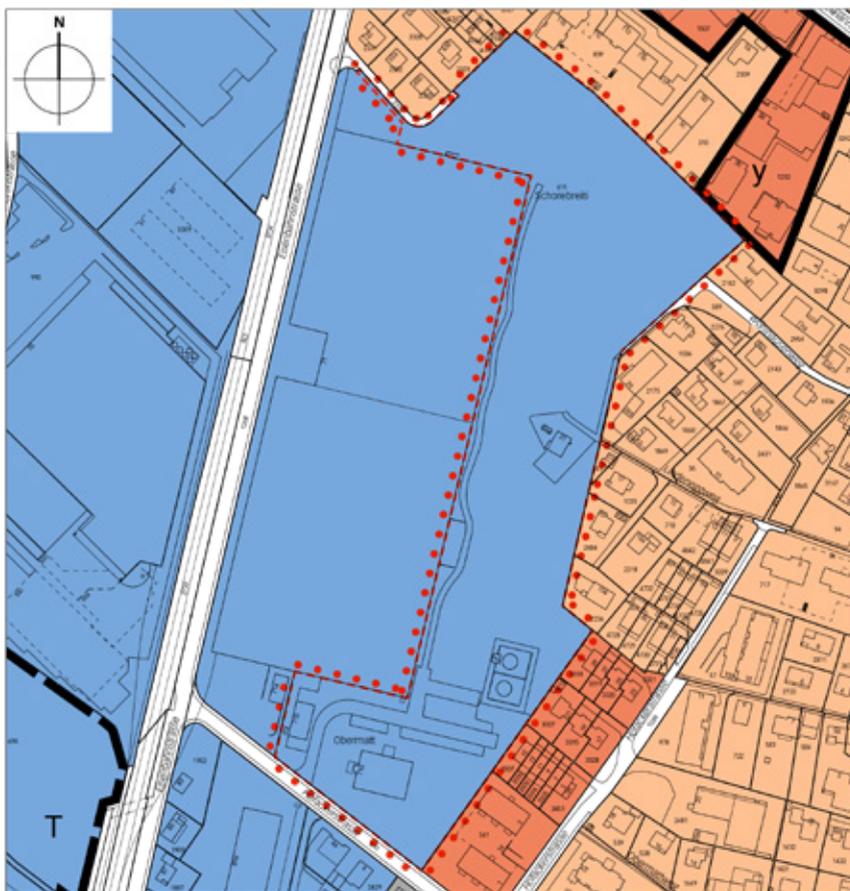
Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Pläne



Situationsplan

Alter Zustand



Legende

Inhalte:



Perimeter der Zonenplanänderung



Zone mit Planungspflicht ZPP
35447.854 m2



Sektoren A1, A2 und B mit Abgrenzung

Hinweise:

Bauzonen



Wohnen W2



Wohnen W3

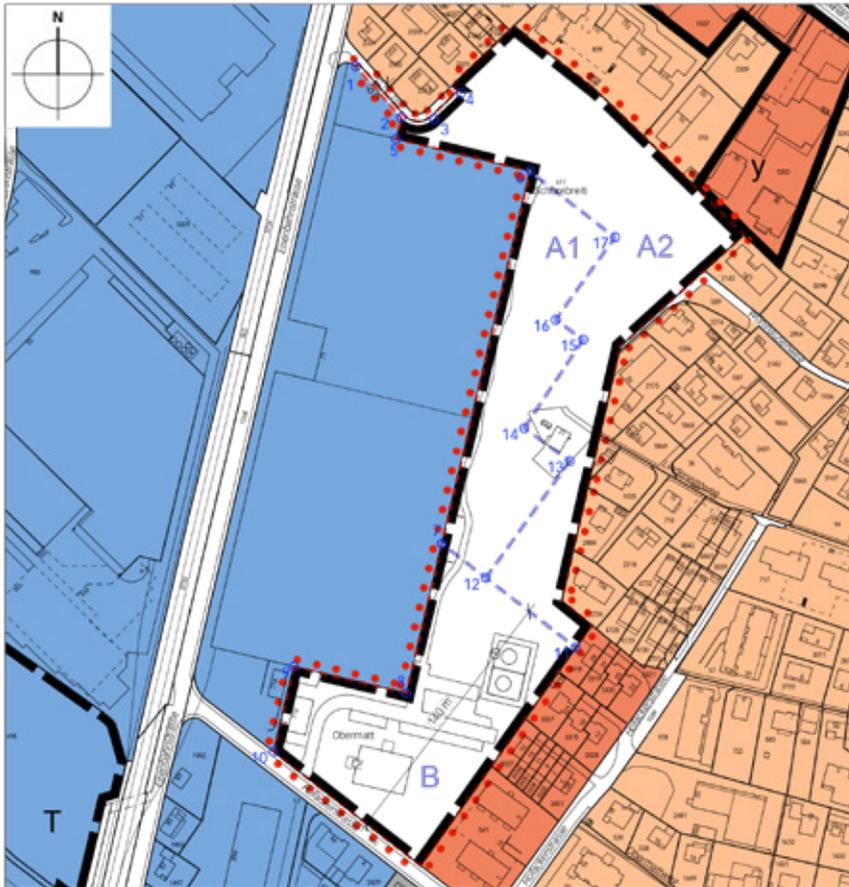


Arbeiten A



Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

Neuer Zustand



Koordinatenliste

Ecke	x	y
1	2614077.17	1175730.00
2	2614100.95	1175703.28
3	2614118.21	1175702.58
4	2614132.30	1175716.04
5	2614098.29	1175692.11
6	2614168.70	1175675.35
7	2614122.19	1175480.57
8	2614103.68	1175402.27
9	2614044.68	1175416.32
10	2614033.86	1175371.73
11	2614192.60	1175426.07
12	2614145.41	1175462.60
13	2614189.46	1175523.58
14	2614165.58	1175540.82
15	2614196.51	1175587.14
16	2614182.07	1175597.57
17	2614213.22	1175640.68

Abstimmen wie, wann, wo

Briefliche Stimmabgabe

Beachten Sie die detaillierten Hinweise für die briefliche Stimmabgabe auf dem amtlichen Antwortkuvert (mit Fenster). Für die briefliche Stimmabgabe dürfen Sie nur dieses Kuvert verwenden. Vergessen Sie nicht, die Ausweiskarte zu unterschreiben.

Für die briefliche Stimmabgabe haben Sie folgende Möglichkeiten:

- Per Post: frankiert, rechtzeitig aufgeben
- Abgabe bei Einwohnerdienste, Thunerhof, Hofstettenstrasse 14, Thun
Montag bis Mittwoch, 8.00 - 11.45 Uhr und 14.00 - 17.00 Uhr
Donnerstag, 8.00 - 11.45 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag, 8.00 - 11.45 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
oder in deren Briefkasten (unabhängig der Öffnungszeiten möglich,
letzte Leerung am Abstimmungs-/Wahlsonntag um 7.00 Uhr)
- Abgabe bei der Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6, Thun
Montag geschlossen
Dienstag, Mittwoch und Freitag, 10.00 - 18.30 Uhr
Donnerstag, 10.00 - 20.00 Uhr
Samstag, 10.00 - 15.00 Uhr

Stimmabgabe am Abstimmungswochenende (an der Urne)

An der Urne können Sie Ihre Stimme nur persönlich abgeben (Ausweiskarte und Stimmzettel mitnehmen). Eine Stimmabgabe durch Stellvertretung ist unzulässig.

Folgende Urnenlokale stehen Ihnen für die persönliche Stimmabgabe zur Verfügung:

Sonntag, 10.00 - 12.00 Uhr

Allmendingen	☒ Schulhaus, im Dorf 11
Dürrenast	☒ Aula Primarschule, Schulstrasse 37 A
Goldwil	☒ Schulhaus, Wilerweg 6
Innenstadt	☒ Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6
Leirchenfeld	☒ Schulhaus, Langenstrasse 47
Neufeld	☒ Schulhaus, Talackerstrasse 64
Schönau	altes Schulhaus, Pestalozzistrasse 68
Schoren	☒ Schulhaus, Schorenstrasse 77