

## Gemeindeabstimmung 9. Februar 2014

Botschaft des Gemeinderates  
der Stadt Thun

## Zonenplanänderung Zone mit Planungspflicht «Weststrasse Süd»

**Referendum**



## Zonenplanänderung

### Zone mit Planungspflicht «Weststrasse Süd»

Der Stadtrat von Thun hat an seiner Sitzung vom 24. Oktober 2013 der Zonenplanänderung Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Weststrasse Süd» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde mit 2058

Unterschriften das Referendum ergriffen. Deshalb wird die Vorlage am 9. Februar 2014 den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet.

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Auf dem Areal südlich gegenüber der Arena Thun, entlang der Weststrasse, sollen hauptsächlich Ausstellungs- und Verkaufsräume z.B. für Autos, Möbel, Bau- und Gartenbedarf entstehen. Wohnungen sind nur in beschränktem Mass möglich, weil es dafür aus Sicht der Stadtentwicklung geeignetere Lagen gibt. Geplant sind ausserdem im östlichen Bereich ein Feuerwehr- und Rettungstützpunkt sowie Platz für eine allfällige Erweiterung des Neufeld-Schulhauses. Dem Argument einer zu starken Konkurrenzierung der Innenstadt wurde Rechnung getragen, indem Lebensmittelgeschäfte und verkehrsinensive Nutzungen in den Zonenvorschriften ausgeschlossen werden. Der übrige Detailhandel darf max. 4500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche umfassen.
- Entstehen soll damit ein regionaler Arbeitsschwerpunkt und zugleich eine optisch und städtebaulich attraktive Stadteinfahrt. Gleichzeitig mit dem Planungsprozess konnte mit Qualität sichernden Verfahren erreicht werden, dass die Anordnung und Architektur der geplanten Längsgebäude an der Weststrasse sowie die Umgebungsgestaltung die hohen städtebaulichen Ansprüche erfüllen. Ein wichtiges Element des Aussenraums ist ein öffentlicher Grünraum zwischen dem Wohnquartier Neufeld und den künftigen Gebäuden. Dieser Grünraum sowie die Anordnung der Bauten schirmen das Neufeldquartier wirksam von der Weststrasse ab.
- Die Zonenplanänderung entspricht den kürzlich genehmigten übergeordneten Planungen, insbesondere dem Agglomerationsprogramm und dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK).
- Um die Überbauung «Weststrasse Süd» zu ermöglichen, muss das rund 6,7 Hektaren grosse Gelände, das zu gut zwei Dritteln Privaten und zu rund einem Drittel der Stadt und der Burgergemeinde Thun gehört, umgezont werden. Heute liegt es in der Landwirtschaftszone und in einer Zone für öffentliche Nutzungen. Eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) soll nun die künftige Nutzung und Gestaltung des Areals regeln.
- Die ZPP gibt Längen, Höhen und Tiefen der Gebäude, die Grundsätze der Verkehrserschliessung und der Gestaltung sowie die möglichen und die nicht gestatteten Nutzungen des Areals vor. Die konkrete, detaillierte Ausgestaltung der Gebäude und der Umgebung erfolgt in einem separaten Verfahren. Die Planung erfolgte in Zusammenarbeit der Stadt Thun als Planungsbehörde mit der Arealentwicklerin, der West Development AG, Bern.
- Ende 2011 konnte die Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Mit-

wirkung ihre Meinung zur Gesamtplanung äussern. 68 Stellungnahmen gingen ein, davon 14 von Parteien und Organisationen. Im Sommer 2013 wurde die überarbeitete ZPP öffentlich aufgelegt. Von den 41 eingereichten Einsprachen (davon drei von Organisationen) wurden nach den Einspracheverhandlungen

38 ganz und eine teilweise aufrecht-erhalten.

- Der Thuner Gemeinderat und der Stadtrat haben der ZPP zugestimmt. Gegen den Stadtratsbeschluss ist das Referendum zustande gekommen. Deshalb entscheiden nun die Thuner Stimmberechtigten am 9. Februar 2014 über die Umzonung.



Abb. 1: Innerhalb gelber Umrandung: Mögliche Bebauung entlang der Weststrasse, zwischen Panorama-Center und Fussballstadion im Norden und dem Neufeldquartier im Süden (Fotomontage).



Abb. 2: Visualisierung einer möglichen Bebauung: So könnten die neuen Gebäude im Bereich des Verkehrsanschlusses an die Weststrasse (in der Bildmitte hinten) der-einst aussehen.

## Warum eine Umzonung des Areals entlang der Weststrasse?

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten der Stadt Thun, die Zonenplanänderung ZPP «Weststrasse Süd» aus folgenden Gründen anzunehmen:

### **Zielgerichtete Stadtentwicklung**

Die Umzonung des Areals bildet Teil einer zielgerichteten Stadtentwicklung, die koordiniert mit der Region und der Agglomeration erfolgt. In dem vom Kanton im November 2012 genehmigten regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist die Siedlungserweiterung Areal Weststrasse Süd bereits enthalten. Auch in der Umsetzung der Strategie Stadtentwicklung des Gemeinderates bildet die Entwicklung dieses Areals als regionaler Arbeitsschwerpunkt einen wichtigen Baustein. Der Gemeinderat hat diese Zonenplanänderung zudem als ein Legislaturziel 2011 bis 2014 eingestuft und ihr damit ein hohes politisches Gewicht gegeben.

### **Lagegerechte Nutzungen in Seenähe und an der Autobahn**

Auf dem Areal Weststrasse Süd bietet sich zusätzlich zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen und zur Gestaltung einer attraktiven Stadteinfahrt eine weitere Chance für die Stadt Thun: So erhalten beispielsweise Autohäuser wie diejenigen entlang der Gwattstrasse die Möglichkeit, an diesen gut erschlossenen Standort in der Nähe der Autobahn umzuziehen. Damit würden langfristig Areale frei, auf denen Wohnungen, aber auch andere lagegerechte Nutzungen realisiert werden

könnten. Die Stadt kann einen solchen Umzug von Betrieben jedoch nicht verweigern. Indem sie in Thun Süd aber ein geeignetes Areal anbietet, kann sie Anreize schaffen, damit eine Entwicklung in diese Richtung möglich wird. Beide Gebiete, Gwattstrasse und Weststrasse, können jedoch auch unabhängig voneinander im Rahmen der regionalen Planungsinstrumente sinnvoll entwickelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zeitpunkt der Verabschiedung der vorliegenden Abstimmungsbotschaft keine Zusicherung eines Autobetriebs vorliegt, an die Weststrasse umzuziehen. Trotz Bemühungen ist es bisher nicht gelungen, entsprechende Zusicherungen zu erhalten. Einzelne Autobetriebe ziehen in Erwägung, ihren Standort an der Gwattstrasse beizubehalten und im Rahmen der Besitzstandsgarantie zu sanieren. Aus raumplanerischer Sicht ist die Zonenplanänderung aber auch richtig, wenn keine Autohäuser an die Weststrasse ziehen.

### **Öffentlicher Grünraum, Lärmschutz für das Neufeldquartier**

Der Übergang zum Neufeldquartier mit einem rund eine Hektare grossen, gestalteten öffentlichen Grünraum bildet eine ökologische Ausgleichsfläche und bietet Möglichkeiten für Naturerlebnisse.

Die künftig möglichen Bauten entlang der Weststrasse werden das angrenzende Neufeldquartier wirksam vor Immissionen der Weststrasse und der Arena Thun abschirmen.

## Was geschah bisher?

### **Ausgangslage**

Sowohl das neue Fussballstadion «Arena Thun» mit dem Panoramacenter wie auch die ausgebaute Weststrasse haben die Situation an diesem Ort grundlegend verändert. Eine Abschirmung und zugleich klare Abgrenzung der Wohnsiedlung südlich der Weststrasse ist deshalb städtebaulich sinnvoll. Der Stadionkomplex erhält ein ebenbürtiges «Gegenüber», und die Weststrasse wird mit dieser Siedlungsergänzung bewusst als Stadteinfahrt gestaltet.

Das Areal Weststrasse Süd liegt heute in der Landwirtschaftszone und in einer Zone für öffentliche Nutzungen.

### **Sicherung der Qualität der Überbauung und des Aussenraumes**

Zwischen 2010 und 2011 führte die Stadt mit der Arealentwicklerin sowie mit externen Experten mehrere Workshops durch, um eine möglichst hohe städtebauliche Qualität der künftigen Entwicklung zu gewährleisten. Daraus resultierte ein Richtprojekt (siehe Visualisierungen in Abb. 1 und 2), welches die Grundlage für die Ausarbeitung der Bestimmungen der nun vorliegenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) bildete. Um eine gute Gestaltung der Gebäude einer ersten Bauetappe und des Aussenraumes sicherzustellen, führten die Stadt und die Arealentwicklerin ein Expertenverfahren für eine erste Überbauungsetappe sowie einen SIA-Wettbewerb zur Aussenraumgestaltung durch. Das Ergebnis des Wettbewerbes wurde im Dezember 2013 anlässlich einer Ausstellung der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese Qualität sichernden Verfahren werden die Grundlage für die weitere Planung und Projektierung bilden.

### **Bevölkerung konnte mitreden**

Die Bevölkerung konnte sich von November 2011 bis Januar 2012 anlässlich eines öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zur Zonenplanänderung äussern. Es wurden 68 Anliegen von Parteien, Quartierleuten, anderen Organisationen, Firmen und Privaten eingereicht. Die Planung wurde aufgrund der Eingaben zur Mitwirkung überarbeitet und das Ergebnis in einem Bericht festgehalten.

Besonderes Augenmerk legte die Stadt auf die Ausgestaltung des Grünraums: Nach der Mitwirkung wurden die Anwohnenden des Neufeldquartiers im Rahmen einer öffentlichen Orientierungsveranstaltung eingeladen, ihre Vorstellungen, Wünsche, aber auch Bedenken zum Grünraum zu formulieren. Über 20 Vertreterinnen und Vertreter der Anwohnerschaft beteiligten sich in der Folge an zwei Workshops. Das Ergebnis dieses partizipativen Prozesses wurde in der weiteren Planung berücksichtigt.

### **Kanton signalisierte Zustimmung**

Die Planung wurde aufgrund der Eingaben zur Mitwirkung überarbeitet und durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vorgeprüft. Der Bericht des AGR ergab, dass die Zonenplanänderung den gesetzlichen Vorgaben entspricht und genehmigungsfähig ist. Die Vorabklärungen mit den kantonalen Fachstellen zeigen, dass auch die Anforderungen hinsichtlich Luftreinhaltung, Lärm- und Verkehrsbelastung erfüllt sind.

### **Öffentliche Auflage und Einsprachen**

Während der öffentlichen Planaufgabe im Sommer 2013 gingen 41 Einspra-

chen (38 aus der Nachbarschaft sowie drei von den Organisationen IGT, VCS und Bürgergemeinde Thun) ein. Nach den Einigungsverhandlungen wurden zwei Einsprachen (von Anwohnenden) ganz zurückgezogen und eine (Bur-

gergemeinde) teilweise. Damit bleiben noch 38 Einsprachen ganz und eine teilweise aufrechterhalten. Stadtrat und Gemeinderat beantragen dem AGR, diese als unbegründet abzuweisen.

## Was genau legt die Zone mit Planungspflicht fest?

Der Plan und die zugehörigen ZPP-Vorschriften (vgl. S. 12 ff.) legen den Planungszweck, die Art und das Mass der möglichen Nutzungen sowie die wichtigsten Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze fest. Weitere Bestimmungen betreffen die Energieversorgung, den Abschluss von weitergehenden Verträgen bei Folgeplanungen und den Lärmschutz. Der Perimeter der Zonenplanänderung Weststrasse Süd umfasst die Grundstücke Thun-Strättligen Nr. 140, Nr. 3021 (beides Privatparzellen), Nr. 3127 (Bürgergemeinde Thun) sowie Teile von Nr. 3008 und 3012 (beides Einwohnergemeinde Thun).

Das Areal wird in die Bereiche A und B eingeteilt:

- In den Bereichen A und B sind Arbeitsnutzungen, jedoch kein Detailhandel mit Lebensmitteln und höchstens 4500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für den übrigen Detailhandel möglich. Untergeordnet, auf maximal 40 Prozent der oberirdischen Geschoss-

fläche, dürfen Wohnungen realisiert werden.

- Im Bereich B sind zusätzlich öffentliche Nutzungen für eine allfällige Erweiterung des Neufeldschulhauses sowie ein Stützpunkt für Rettungsdienste und für die Feuerwehr realisierbar.

Auch der öffentliche Grünraum ist in der ZPP definiert: Im Bereich A ist eine Fläche von rund 10000 m<sup>2</sup> für einen öffentlichen Grünraum vorgesehen. Dieser attraktive Grünraum soll als Übergang zwischen den künftigen Gebäuden und dem Neufeldquartier vermitteln, einen ökologischen Ausgleich schaffen und mit einer parkartigen Gestaltung zum Aufenthalt einladen.

Die Hauptverkehrsanbindung des gesamten Areals erfolgt über den Verkehrsknoten an der Weststrasse. Untergeordnet ist eine Verkehrserschliessung des Bereichs B auch ab Talackerstrasse möglich. Schleichverkehr von der Weststrasse durch das Areal ins Neufeldquartier wird ausgeschlossen.

## Ausgleich von Planungsmehrwerten

Wird der Zonenplanänderung zugestimmt, profitieren die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von der Umzonung, da ihre Grundstücke als Bauland mehr Wert sein werden als heute. Von diesem Planungsmehrwert müssen sie einen Teil an die Stadt abgeben. Geregelt ist dies in einer städti-

schen Verordnung über den Ausgleich von Planungsmehrwerten. Gestützt auf diese Verordnung wurde mit der Investorin und den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Vertrag abgeschlossen, wonach der Stadt ein Barbetrag von rund 4 Mio. Franken zufließen wird. Die Einnahmen

aus diesem Ausgleich sind für die Stadt von Gesetzes wegen für öffentliche Zwecke einzusetzen, z.B. für die Erstellung, die Erneuerung oder den Unterhalt von steuerfinanzierten Infrastrukturanlagen. Darüber hinaus werden für rund 2 Mio. Franken Leistungen zugunsten der Stadt abgegolten. Konkret wer-

den die Kosten für die Landabtretung und die Gestaltung des Grünraums sowie für Teile der Erschliessung – die Zufahrt zum Bereich B sowie einen Teil der Businfrastrukturen – wie auch die Kosten für die Qualität sichernden Verfahren übernommen.

## Realisierung und Finanzierung

Die Arealentwicklerin ist die Investorin West Development AG, Bern. Da auch die Stadt selbst auf dem Areal Weststrasse Süd Land besitzt, wird sie für die Realisierung des Vorhabens ebenfalls einen Teil ihrer Parzellen abtreten. Sie verkauft der Investorin rund 6000 m<sup>2</sup> der Parzellen GB Thun-Strättligen Nr. 3008 und 3012 zum Preis von pauschal 600000 Franken. Der im Vergleich zu Bauland günstige Verkaufspreis von 100 Franken/m<sup>2</sup> ist darin begründet, dass es sich hierbei nicht um eine baulich nutzbare Fläche handelt. Dieser auf den ersten Blick tief erscheinende Verkaufspreis darf allerdings nicht für sich allein betrachtet werden. Er wurde als Ge-

samtlösung zusammen mit dem Mehrwertausgleich ausgehandelt. Insgesamt können dieser Verkaufspreis und der Mehrwertausgleich als angemessen bezeichnet werden.

Durch die Stadt zu leistende Kostenanteile für die Erschliessung werden gemäss dem Vertrag über den Ausgleich der Planungsmehrwerte abgegolten. Den Unterhalt des neuen öffentlichen Grünraums soll die Stadt übernehmen. Weitere Fragen betreffend Übernahme und Unterhalt von Verkehrsflächen sind im Rahmen der anstehenden Projekte mittels Infrastrukturverträgen zu regeln.

## Wie geht es nach der Abstimmung weiter?

Indem der Stadtrat die Zonenplanänderung am 24. Oktober 2013 mit 31 zu 4 Stimmen deutlich guthiess, schuf er die planerischen Grundlagen für die Realisierung. Sagen die Stimmberechtigten am 9. Februar 2014 Ja zur Zonenplanänderung, wird beim Kanton das Genehmigungsverfahren zur Planung eingeleitet.

Im Anschluss an die Genehmigung durch den Kanton wird die Investorin mit der Stadt eine Überbauungsordnung erarbeiten oder direkt das Bauge such einreichen und öffentlich auflegen können. Mit dem Bau kann nach heu tiger Einschätzung frühestens 2015 begonnen werden.

### Wer noch mehr wissen will

Wer vertiefende Informationen zur Zonenplanänderung sucht, findet diese auf der Internet-Seite [www.thun.ch/weststrasse-sued](http://www.thun.ch/weststrasse-sued). Dort sind alle wesentlichen Dokumente zum Thema zu finden.

## Argumente des Referendumskomitees

Das Referendumskomitee spricht sich mit folgenden Argumenten gegen die Zonenplanänderung aus:

- **Das Projekt ist nicht nachhaltig:** Rund 54000 m<sup>2</sup> Kulturland in der Landwirtschaftszone sollen in eine Bauzone umgezont werden, obwohl noch keine künftigen Nutzer dafür bekannt sind. Für eine solche Einzonung auf Vorrat besteht nach Auffassung des Referendumskomitees keine Notwendigkeit, sie ist deshalb nicht nachhaltig. Das Referendumskomitee fordert einen nachhaltigen und auf Bedarf ausgerichteten Umgang mit Kulturland in Thun.
- **Thun benötigt mehr Wohnraum – nicht mehr Gewerberaum:** Das Projekt sieht überwiegend Gewerbeflächen vor. Thun benötigt aber dringend mehr Wohnraum, vor allem für Familien und Senioren. Das Referendumskomitee verlangt einen verbindlichen Wohnanteil von mindestens 50 Prozent.
- **Keine leeren Versprechen:** Ein Umzug der Autohäuser von der

Gwatt- an die Weststrasse ist reines Wunschdenken. Weder dafür noch für neuen Wohnraum in Seenähe gibt es Zusicherungen. Das Referendumskomitee will keine zusätzliche Automeile in Thun.

- **Kein städtisches Bauland «verschenken»:** Die Stadt will 6000 m<sup>2</sup> Bauland zum Tiefpreis von 100 Franken/m<sup>2</sup> an die Investoren abtreten. Dieser Preis liegt nach Beurteilung des Referendumskomitees massiv unter dem Marktwert und ist somit viel zu günstig. Zudem fehlen genaue Angaben zu den Investitionskosten für die Infrastruktur: Die Kostenaufteilung zwischen Investoren und der Stadt ist für das Referendumskomitee völlig intransparent. Keine Geschenke an die Investoren.
- **Keine neuen Gefahren für Schulkinder:** Die Vorschriften für die Einzonung «Weststrasse Süd» lassen eine Verkehrsanbindung zu, die zusätzliche Belastungen für das angrenzende Wohngebiet bringen und die Sicherheit der Schulkinder beeinträchtigen kann. Das darf nicht sein.

## Antrag

Der Stadtrat hat der Zonenplanänderung mit 31 zu 4 Stimmen (bei einer Enthaltung) 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 5. Dezember 2013, beschliessen:

1. Genehmigung der Zonenplanänderung Zone mit Planungspflicht «Weststrasse Süd».
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 5. Dezember 2013

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

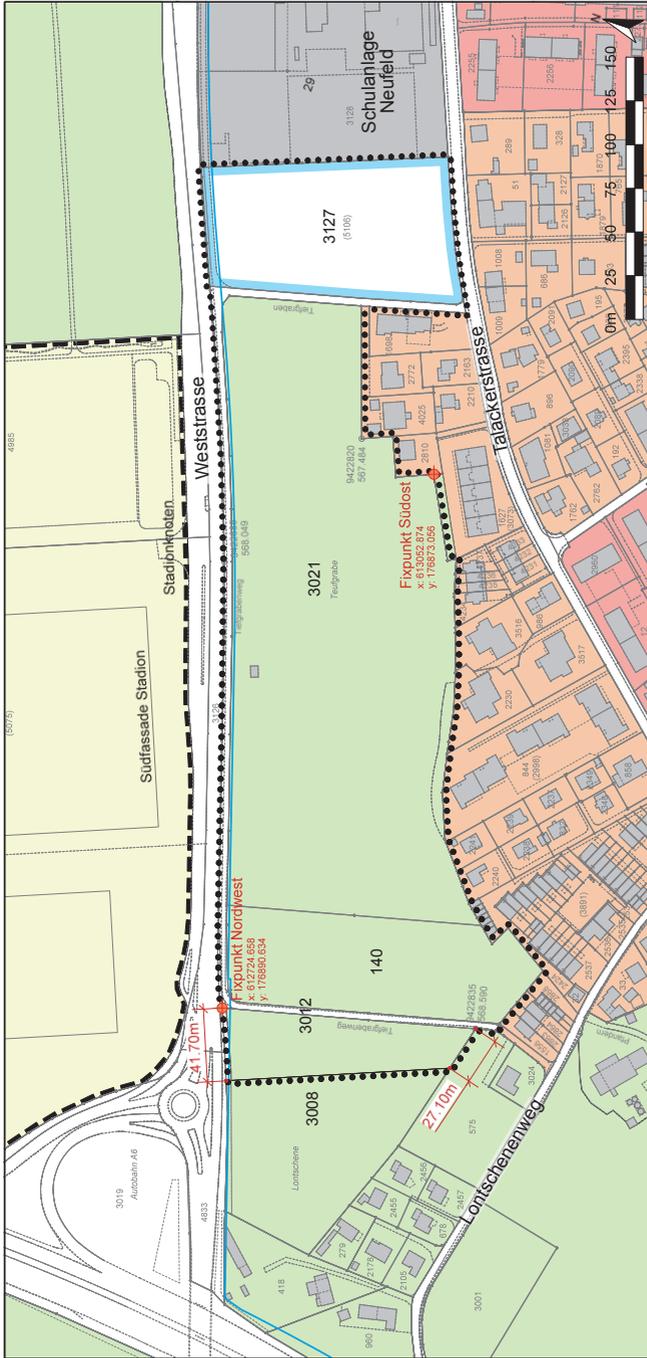
Der Stadtpräsident  
*Raphael Lanz*

Der Stadtschreiber  
*Bruno Huwlyer Müller*

Anhänge Seiten 12–15

# Anhang: Zone mit Planungspflicht «Weststrasse Süd»

Zonenplan alter Zustand (Zonenplan 2002)

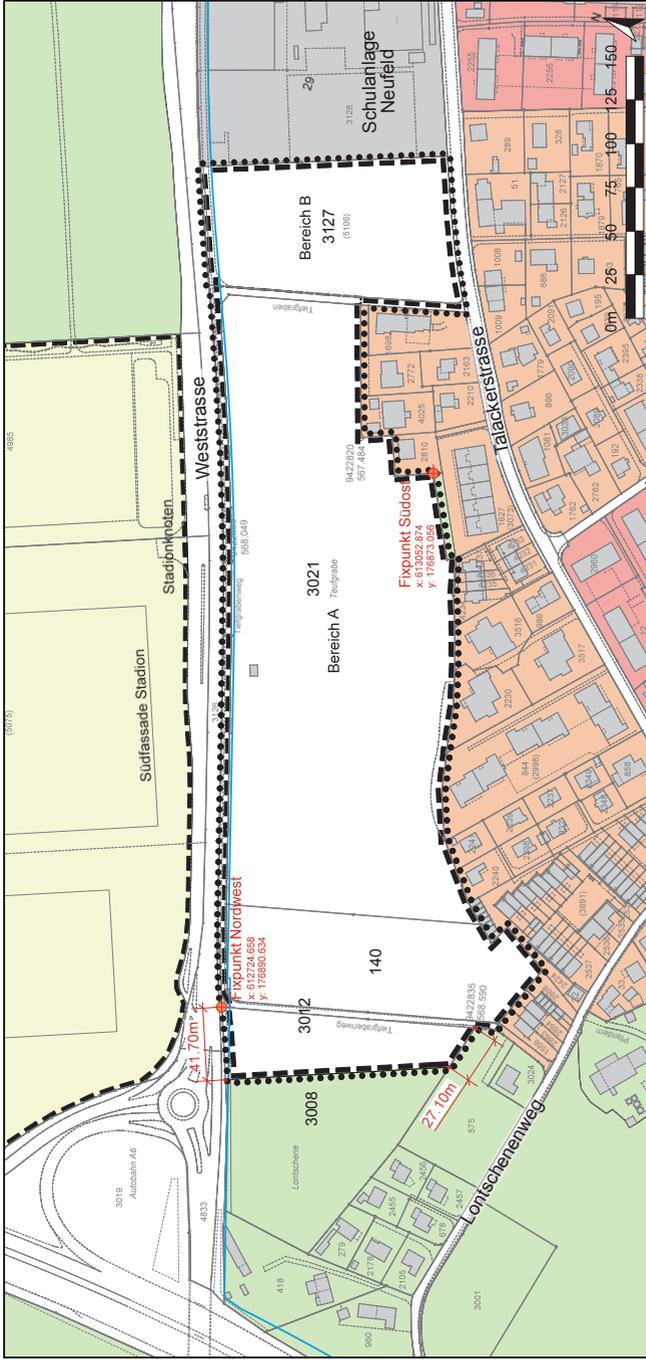


Legende	Festsetzungen	Hinweise
••••••••	Geltungsbereich	
	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN b (Nutzungszone gemäss ZP 1986)	
	Landwirtschaftszone LWZ	

Baulinie Nationalstrasse (NSG; SR 725.11)  
 Wohnzone W2  
 Wohnzone W3  
 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

Zone mit Planungspflicht ZPP AH (Sport und Einkauf in Thun Süd)  
 Fixpunkt Nordwest und Südost

# Zonenplan neuer Zustand



Legende	Festsetzungen	Hinweise
••••••••	Geltungsbereich	—
■■■■■■■■	Zone mit Planungspflicht ZPP AI (Weststrasse Süd)	Baulinie Nationalstrasse (NSG; SR 725.11)
-----	Abgrenzung Bereich A, B	Wohnzone W2
		Wohnzone W3
		Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
		Zone mit Planungspflicht ZPP AH (Sport und Einkauf in Thun Süd)
		Landwirtschaftszone LWZ
		Fixpunkt Nordwest und Südost

Zonenplan, alter und neuer Zustand (verkleinerte Abbildungen). Im neuen Zustand ist eine Zone mit Planungspflicht vorgesehen, in der die neuen Nutzungen mit den folgenden Zonenvorschriften geregelt werden.

# Zonenvorschriften Zone mit Planungspflicht Weststrasse Süd

## Planungszweck

Attraktive räumliche Gestaltung der Stadteinfahrt ab Ausfahrt Thun-Süd, strassenbegleitende Bebauung, Grünbereich zwischen rückwärtiger Erschliessungsstrasse und benachbarter Wohnbebauung.

## Nutzungsart

- Mässig störendes Gewerbe, Dienstleistung und Verkauf. Keine verkehrsinintensiven Nutzungen gemäss Art. 91a ff BauV. Kein Detailhandel Lebensmittel sowie keine Nutzungen, bei denen die Kundschaft ihr Fahrzeug nicht verlassen muss (Drive-In). Übriger Detailhandel darf max. 4500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche umfassen.
- Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen.
- Im Bereich B zusätzlich öffentliche Nutzungen für die Schulraumerweiterung sowie Stützpunkt der Rettungsdienste und der Feuerwehr.
- Öffentlich nutzbarer Grünbereich als parkartig gestaltete Anlage für den ökologischen Ausgleich.

## Nutzungsmass

- Im Bereich A ist oberirdisch eine minimale Geschossfläche von 30000 m<sup>2</sup> zu realisieren. Teilvorhaben können realisiert werden, wenn sie das Erreichen dieses Masses nicht verhindern (mit jedem Teilvorhaben ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen).
- Geschlossene Bauweise entlang der Weststrasse im Bereich A mit je einem Hauptbau östlich und westlich der Haupterschliessung (Stadionknoten). Max. Gebäudelänge für westlichen Hauptbau: 240.00 m, für östlichen Hauptbau: 130.00 m.
- Einheitliche Gebäudehöhe der Hauptbauten von min. 580.50, max. 581.50 m.ü.M. Auf der Südseite kann die Mi-

nimalhöhe unterschritten werden. Keine zusätzlichen Attika oder Dachgeschosse.

- Die nördlichste Gebäudekante ist parallel zur Südfassade Stadion zu errichten. Ihre Verlängerung hat einen Abstand von 30.30 m zum Fixpunkt Nordwest aufzuweisen.
- Die westlichste Gebäudekante liegt östlich des Fixpunkts Nordwest und ist rechtwinklig zur Südfassade Stadion zu errichten. Ihre Verlängerung hat einen Abstand von 13.00 m zum Fixpunkt Nordwest aufzuweisen.
- Max. Gebäudetiefe für Hauptbauten im Bereich A: 53.50 m.
- Im Bereich B Gebäudelänge und Gebäudeabstand unbeschränkt, Grenzabstand: 10 m gegenüber anderen Zonen.
- Die maximal mögliche Wohnnutzung beträgt 40 % der oberirdischen Geschossfläche. Teilvorhaben mit einem grösseren Wohnanteil können realisiert werden, wenn die Einhaltung dieses Masses jeweils pro Bereich A und B gewährleistet bleibt (mit jedem Teilvorhaben ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen).
- Eingeschossige Sekundärbauten zwischen Hauptbauten und Grünbereich, insgesamt max. 600.00 m<sup>2</sup> überbaute Fläche.
- Die nördliche Grenze des Grünbereiches im Bereich A ist parallel zur Südfassade Stadion zu errichten. Ihre Verlängerung hat einen Abstand von min. 22.00 m zum Fixpunkt Südost aufzuweisen.
- Der Grünbereich erstreckt sich bis zur südlichen Zonengrenze.

## Gestaltungsgrundsätze

- Städtebaulich anspruchsvoll gestaltete Bauflucht entlang der Weststrasse. Volumetrie, Architektur und Aus-

senraumgestaltung entsprechen den hohen gestalterischen Ansprüchen des Ortes. Dies gilt auch für die Signalistik und Eigenwerbung. Fremdwerbung ist nicht zugelassen.

- Schaffung eines attraktiven Auftaktes an der Autobahnzufahrt durch entsprechende Nutzung und architektonische Gestaltung der Stirnfassade auf der Westseite des Areals.
- Gestaltung des Freihaltebereiches zwischen Hauptbauten und westlicher Zonengrenze mit hochstämmigen Bäumen.
- Grünbereich im Bereich A als Übergang zum westlichen Neufeldquartier. Gestaltung als öffentlicher Grünraum.
- Schaffung eines funktional und massstäblich gelungenen Überganges zu den übrigen benachbarten Siedlungsbereichen.
- Hauptbauten sind mit begrünten Flachdächern zu decken. Solaranlagen sind zulässig unter dem Vorbehalt der architektonischen Integration.

### **Erschliessungsgrundsätze**

- Hauptverkehrsanbindung über Stationknoten an Weststrasse. Öffentlicher Verkehr und der Bereich B können auch ab Talackerstrasse erschlossen werden.
- Schaffung eines attraktiven Langsamverkehrsnetzes entlang der Weststrasse und im Grünbereich mit geeigneten Verbindungen zur Talackerstrasse.
- Die Anlagen sind nach den Anforderungen des kantonalen und des städtischen Tiefbauamtes auszuführen.
- Die Fahrtenzahl (Anschluss Weststrasse) ist auf 3800 Fahrten pro Tag (DTV) beschränkt.

### **Energie**

- Mit einem Energieversorgungs- und Energieanwendungskonzept (gem.

Art. 29 Abs. 6 BR Stadt Thun) ist spätestens mit der Einreichung des Baugesuches der Nachweis eines sparsamen Umgangs mit Energie konkret zu erbringen. Das Energiekonzept soll sich am SIA-Effizienzpfad Energie und am überkommunalen Richtplan Energie orientieren.

- Die speziellen Voraussetzungen der grossen zur Verfügung stehenden Dach- und Fassadenflächen sollen durch die Eigentümer oder durch Dritte für eine solare Energiegewinnung genutzt werden können.

### **Vereinbarungen**

Die Parteien legen fest:

- wie und durch wen die notwendigen Anpassungen der Verkehrsinfrastrukturen geplant, realisiert und finanziert werden,
- die städtebauliche Qualität durch ein qualitätssicherndes Verfahren, gestützt auf das Richtprojekt vom 14. April 2011.
- die Grundsätze des Fahrtencontrollings (Fahrterhebung, Massnahmen bei Überschreitung der bewilligten Fahrtenzahl, Controllingorgan, Berichterstattung).

### **Lärm**

- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.
- Mit planerischen, gestalterischen und/oder baulichen Massnahmen am Gebäude muss im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel) und dem Immissionsort (Immissionspegel) im Bereich A mindestens 17 dB(A) bei Büronutzung und mindestens 23 dB(A) bei Wohnnutzung beträgt (massgebliche Immissionsorte sind die offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen).

