

WOHNSTRATEGIE THUN

TEILPROJEKT 3

WOHNBAUAREALE, POTENZIAL

Schlussbericht, 6. März 2015



Impressum

<i>Herausgeber:</i>	Planungsamt der Stadt Thun
<i>Verfasser, Bearbeitung:</i>	Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH, Thun Urs Fischer, Christoph Stäussi, Susanna Roffler
<i>Projektteam:</i>	Thomas Jenne, Planungsamt, Stadt Thun (Projektleiter) Katja Brunetta Brunner, Amt für Stadtliegenschaften, Stadt Thun Markus Däppen, Beauftragter für Städtebau, Stadt Thun Philippe Haeberli, Abteilung Stadtmarketing, Stadt Thun Dr. Frank Heinzmann, Amt für Bildung und Sport, Stadt Thun Thomas Judt, Planungsamt, Stadt Thun Thomas Zumthurn, Amt für Stadtliegenschaften, Stadt Thun
<i>Datum:</i>	6. März 2015

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	5
1 Vorgehen und Methodik	6
1.1 Vorgehen	6
1.2 Aufbau Arealblätter und Plan	6
1.3 Quantifizierung Potenzial	8
2 Beurteilte Standorte	9
2.1 Arealblätter.....	9
– Standort 01 – Lerchenfeld: Dählenweg / Forstweg	9
– Standort 02 – Lerchenfeld: Dählenweg / Langestrasse.....	11
– Standort 03 – Lerchenfeld: Amselweg.....	13
– Standort 04 – Lerchenfeld: Gärtnerei Langestrasse (Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 137)	15
– Standort 05 – ESP Thun Nord: Uttigenstrasse Nord	17
– Standort 06 – (ehemaliges) STI-Betriebsareal Grabenstrasse.....	19
– Standort 07 – Hinter der Burg / Krankenhausstrasse	21
– Standort 08 – Goldiwilstrasse / Krankenhausstrasse	23
– Standort 11 – Areal Güterbahnhof.....	25
– Standort 12 – «Bahnhof West»	27
– Standort 13 – «Gewerbestrasse Ost»	29
– Standort 14 – Aarestrasse / Malerweg	31
– Standort 16 – Aarefeld Nord (ohne Ergänzung Inseli-Bebauung).....	33
– Standort 19 – Casino Areal	35
– Standort 22 – Westquartier: Mittlere Strasse / Gantrischstrasse / Nünenenstrasse	37
– Standort 23 – Westquartier: Hortinweg	39
– Standort 24 – Altes Burger-Waisenhaus	41
– Standort 25 – Rosenau-Scherzligen.....	43
– Standort 26.1 – Areal ehem. HPS Seefeld (ZöN 37).....	45
– Standort 28 – Länggasse: Parzelle Thun (Thun) Gbbl. Nr. 418	47
– Standort 29 – Baugenossenschaft Hohmad (Suleggstrasse).....	49
– Standort 31 – Siegenthalergut / Martinpark.....	51
– Standort 32 – Hohmadstrasse 40 – 56.....	53
– Standort 33 – Weststrasse Süd Siedlungserweiterung	55
– Standort 34 – Neufeld: Ulmenweg / Distelweg.....	57
– Standort 35 – Neufeld: Siedlung Neufeld	59
– Standort 36 – Zentrum Schulstrasse: Kindergarten Feldstrasse.....	61

– Standort 37 – Zentrum Schulstrasse: Wohnbaugenossenschaft Alpenblick (Freiestrasse).....	63
– Standort 39 – Allmendingen: Weidenweg / Allmendingenstrasse / Rütiweg.....	65
– Standort 41 – Lüssli Siedlungserweiterung	67
– Standort 42 – Bostudenzelg	69
– Standort 43 – Erlenweg	71
– Standort 44 – Gwattstrasse stadtseitig: Abschnitt Eisenbahnstrasse – Pfaffenbühlweg.....	73
– Standort 45 – Gwattstrasse stadtseitig: Abschnitt Hännisweg bis Pfaffenbühlweg.....	75
– Standort 46 – Gwattstrasse seeseitig: Lachenareal bis Campingplatz	77
– Standort 48 – Obermatt-Schorebreiti («Hoffmann-Neopac»).....	79
– Standort 49 – Schoren: ZPP K Baulandreserve	81
– Standort 50 – Rösslimatte	83
– Standort 52 – Westquartier: Bürglenstrasse / Gantrischstrasse.....	85
2.2 Weitere Areale	87
– Standort 09 – Burgstrasse 2	
– Standort 10 – Goldiwil, «Hübeli»	
– Standort 15 – ESP Bahnhof Thun: Areal Rampenstrasse	
– Standort 17 – ESP Bahnhof Thun: Inseli	
– Standort 18 – Bellevuestrasse	
– Standort 20 – Hofstettenstrasse	
– Standort 21 – Beatriceweg	
– Standort 26.2 – Schulhaus Hohmad (ZöN 32)	
– Standort 26.3 – Gymnasium Seefeld (ZöN 23, 24 und 25)	
– Standort 27 – Freistatt: Schützenweg / Jägerweg / Länggasse	
– Standort 30 – Migros Dürrenast: Frutigenstrasse 60	
– Standort 38 – Zentrum Schulstrasse: Meisenweg / Eggenweg	
– Standort 40 – Lüssliweg / Auchenweg / Buechholzweg	
– Standort 47 – Gwatt, Inducta: Parzelle Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. 967	
– Standort 51 – Schulstrasse	
– Standort 53 – Bernstrasse	
2.3 Offene Areale.....	89
2.4 Ungeeignete Standorte.....	89
3 Empfehlungen aus dem Teilprojekt 3 zuhanden der Wohnstrategie.....	90
Anhang.....	92
– Quantifizierung Potenzial – Annahmen und Berechnungstabelle	
– Plan «Entwicklungspotentiale»	

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterungen
BGF	– Bruttogeschossfläche; Sie umfasst Nutz- und Konstruktionsflächen nach alter Gesetzesgrundlage und wird zukünftig durch die Geschossfläche (GF) ersetzt.
DINKS	– «double income, no kids»; Haushalte mit zwei Einkommen ohne Kinder und damit hoher Kaufkraft
GF	– Geschossfläche; Sie umfasst Nutz- und Konstruktionsflächen nach Art. 28 der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
LV	– Langsamverkehr; d.h. zu Fuss gehende und Velo Fahrende
MIV	– Motorisierter Individualverkehr; d.h. Personenwagen resp. Motorrad Fahrende
ÖV	– öffentlicher Verkehr; d.h. Bus und Bahn
RGSK	– Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

1 Vorgehen und Methodik

1.1 Vorgehen

Mit dem Teilprojekt 3 – «Wohnbauareale Potenzial» der Wohnstrategie Thun wurden das Potenzial von Arealen für die Umsetzung der Wohnstrategie mit Priorität der Entwicklung von Wohnraum im Siedlungsinne diskutiert und festgelegt. Basierend auf einschlägigen Grundlagen wie Richtpläne, Konzepte, Verfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse von Arealen sowie GIS-Auswertungen zu Einwohnerdichten und Ausbaugrad wurden erste potentielle Wohnbauareale ausgewählt. In drei «Befahrungen» per Velo im Juli/August 2014 wurden die Areale im Feld bewertet, begrenzt, beschrieben und das Wohnbaupotential anhand der potenziell denkbaren Geschossigkeit abgeschätzt. In drei Sitzungen mit dem Teilprojektteam am 4. August 2014, 21. Oktober 2014 und 14. Januar 2015 wurde die Vollständigkeit der Areale, die Beurteilung der Eignung der Areale und die Potentialabschätzung diskutiert und bereinigt.

1.2 Aufbau Arealblätter und Plan

Die Ergebnisse sind in Arealblättern (vgl. Kapitel 2 – Beurteilte Standorte) sowie im Plan «Entwicklungspotenziale» im Massstab 1:10'000 festgehalten (vgl. Anhang – Plan «Entwicklungspotenziale»). Jedem Wohnbaupotential ist eine Arealnummer zugewiesen. Im Plan ist das bauliche Potential (mögliche Geschossigkeit) sowie der strategische Grundsatz zur Entwicklung des Areals festgehalten. Grössere Areale wurden mit umfassenden Kriterien auf ihre Eignung geprüft und das mögliche Potential inkl. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen umschrieben (vgl. Kapitel 2.1 – Arealblätter); kleinere Areale sind im Kapitel 2.2 – weitere Areale beschrieben.

Folgende Tabelle erläutert die wesentlichen verwendeten Beurteilungskriterien.

Kriterien (Auswahl)	Erläuterungen
Grundeigentümer	<ul style="list-style-type: none">– unterscheidet die Grundeigentümerschaft in städtische (öffentliche) und private– unterscheidet die Grundeigentümerstruktur in einfache (wenige) oder heterogene (viele)
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">– schätzt die Verfügbarkeit des Areals, resp. dessen Aktivierung ab
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none">– bezeichnet die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des möglichen Wohnbaupotenziales– strategische Planungsinstrumente umfassen übergeordnete Bestimmungen wie den kantonalen Richtplan, das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) sowie kommunale Gebietsrichtpläne und Leitbilder
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	<ul style="list-style-type: none">– beschreibt den Kontext des Wohnbaupotenzials, den verursachten Eingriff in bestehende Siedlungs- oder Landschaftsstrukturen sowie dessen Einfluss auf die Nachbarschaft
«Zentralität»	<ul style="list-style-type: none">– unterscheidet die Lage des Wohnbaupotenzials neben der Kernstadt, neben einem Quartierzentrum oder am Stadtrand/Aussenquartier (d.h. 10 oder mehr Minuten Fahrzeit mit dem ÖV zum Bahnhof)– unterscheidet die Versorgungsqualität durch Versorgungsmöglichkeiten mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie den Bereich Schulen: hoch = Angebot liegt in Nachbarschaft bis 300 m zum Standort; ausreichend = Angebot liegt innerhalb 500 bis 600 m; tief = weiter als 600 m entfernt/Verbesserungspotenzial

Kriterien (Auswahl)	Erläuterungen
Erreichbarkeit / Verkehrser-schliessung (ÖV, LV, MIV)	<ul style="list-style-type: none">– umschreibt die ÖV-Versorgung anhand der ÖV-Erschliessungsgüteklasse: A = sehr hoch; B = hoch; C = ausreichend; D und tiefer = schlecht/nur für kleine Wohnbaupotenziale geeignet– beschreibt die LV-Erschliessungsgüte anhand des Handlungsbedarfs (fehlende Verbindungen, Strassenquerungen etc.)– beschreibt die MIV-Erschliessungsgüte anhand des Handlungsbedarfs (Kapazität MIV-Netz, Parkierung, Sicherheit etc.)
Strategischer Grundsatz	<p>umschreibt die strategische Entwicklungsausrichtung des Gebiets (vgl. Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen des Kantons Luzern, Januar 2013):</p> <ul style="list-style-type: none">– überbautes Gebiet → bewahren/erneuern/weiterentwickeln/umstrukturieren– überbautes/unüberbautes Gebiet → neuorientieren (neue Nutzung und neue Struktur)– unüberbautes Gebiet → neuentwickeln (neue Erstbebauung)
Zielgruppe / Nachfrageseg-mente	<ul style="list-style-type: none">– Lebensphasen:<ul style="list-style-type: none">• Single, d.h. Einpersonenhaushalte• Paare / DINKS, d.h. Zweipersonenhaushalte, mehrheitlich gehoben, ausser in Kombination mit Wohnen im Alter• Familien, d.h. Mehr-Personenhaushalte mit Kindern, Bedarf an hoher Versorgungsgüte (Schulen resp. Freiräume)– Status:<ul style="list-style-type: none">• preisgünstiger Wohnungsbau, d.h. kleinere Wohngrundrisse und tiefer Ausbaustandard, Wohnbaugenossenschaften auf städtischem Grundeigentum, wenig privilegierte Wohnlage• mittlerer Wohnstandard, d.h. marktübliche Wohngrundrisse und Ausbaustandards• gehobener Wohnstandard, d.h. grosse Wohngrundrisse, hoher Ausbaustandard, privilegierte Wohnlage, sehr oft von DINKS bewohnt
Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none">– mögliches Mass der Nutzung in Vollgeschossen ausgedrückt; das Vollgeschoss wird als maximal realisierbare Höhe verstanden, so dass ein allfälliges Attikageschoss innerhalb dieses Volumens realisiert wird
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none">– Hinweise auf Nutzungsmischungen und spezielle Wohnformen (Zielgruppe)
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none">– Gestaltungsgrundsätze hinsichtlich Formulierung einer allfälligen Zone mit Planungspflicht mit Hinweisen zur Bauweise / Bautypologie, Umgang mit vorhandenen Elementen sowie den Schnittstellen / Rändern zur Nachbarschaft
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none">– Erschliessungsgrundsätze hinsichtlich Formulierung einer allfälligen Zone mit Planungspflicht mit Hinweisen zum Handlungsbedarf im Bereich ÖV, LV oder MIV
Quantifizierung Potenzial	<ul style="list-style-type: none">– Vergleich der bestehenden Ausnutzung mit der abgeschätzten, neu realisierbaren Geschossfläche (vgl. Kapitel 1.3)
Priorität der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none">– hoch, wichtige und geeignete Potenziale erster Priorität, Planungs- und Aktivierungsprozesse sofort starten– mittel, Potenziale zweiter Priorität, jedoch gewisse Abklärungen noch notwendig,– tief, untergeordnetes Potenzial, vertiefte Abklärungen notwendig, grosse Abhängigkeiten

Kriterien (Auswahl)	Erläuterungen
Realisierungshorizont	<ul style="list-style-type: none">– Planung<ul style="list-style-type: none">• kurzfristig, in der nächsten Ortsplanungsrevision umsetzen• mittelfristig, anschliessend an die nächste Ortsplanungsrevision umsetzen• langfristig, bis zur übernächsten Ortsplanungsrevision aufschieben– Realisierung (nach setzen der planungsrechtlichen Grundlage):<ul style="list-style-type: none">• kurzfristig, in 0 – 5 Jahren• mittelfristig, in 5 – 10 Jahren• langfristig, in 10 – 20 Jahren
Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung	<ul style="list-style-type: none">– Vorschläge für die Zonenplanänderung (Regelbauzonen, ZPP etc.)– Hinweise auf qualifizierte Verfahren, Bodenpolitik, Infrastrukturausbau– Abhängigkeiten/Koordinationsbedarf

1.3 Quantifizierung Potenzial

Für die Quantifizierung der Potenziale wurden verschiedene Annahmen bezüglich Ausnutzungsziffer, durchschnittliche Wohnungsbelegung, durchschnittliche Wohnungsgrösse und Ausbaugrad getroffen. Die Annahmen sowie die Berechnungen sind im Anhang «Quantifizierung Potenzial – Annahmen und Berechnungstabelle» dargestellt.

Die Angaben und Berechnungen zum Wohnflächen- und Einwohnerpotenzial sind grobe Schätzungen, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen und zu konkretisieren sind. Die meisten Parameter sind beschränkt fehleranfällig. Die grösste Unsicherheit besteht im Parameter «durchschnittliche Wohnungsbelegung» (d.h. «Wohnflächenverbrauch pro Person»). Er kann sich entscheidend auf das Gesamtpotenzial auswirken. Zudem könnten neue urbane Baustrukturen mit ungenutzter hoher Ausnutzung bei gleicher Geschosshöhe das Ergebnis deutlich nach oben beeinflussen.

2 Beurteilte Standorte

2.1 Arealblätter

Standort 01 – Lerchenfeld: Dählenweg / Forstweg

Ausgangslage	– zweigeschossige «Gartenstadtsiedlung» auf städtischem Grund mit einheitlicher Volumetrie und hoher Aussenraumqualität. Die einzelnen Bauten sind teilweise sanierungsbedürftig → Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	– Stadt Thun – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– verfügbar

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W2 → zu tiefes Nutzungsmass – Waldabstand 18.5 m (davon ca. 15 m ab Parzellengrenze)
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– Strukturgebiet S III «Gartenstadtsiedlung» bestehend aus Reihenhäusern mit einheitlicher Volumetrie und Gestaltung sowie hohem Freiflächenanteil → Die bestehende Baustruktur eignet sich nicht für eine Weiterentwicklung, wenn ein grosses Wohnbaupotenzial aktiviert werden soll – westlich angrenzend neue, viergeschossige Zeilenbauten, nördlich Waldareal, südlich bestehende zweigeschossige Einfamilienhäuser → vgl. Standort 02
«Zentralität»	– Aussenquartier – ausreichende Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten/Primarschule innerhalb 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 11' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → es bestehen Pläne für den Ausbau des ÖV im RGSK – Öffnung der Uttigenstrasse als LV-Verbindung zur Kernstadt – die Kapazität des MIV-Netzes ist auf seine Leistungsfähigkeit hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung zu prüfen
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– ggf. nachteilige Auswirkungen auf den benachbarten Wald möglich
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → umstrukturieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 3 Vollgeschosse, punktuell oder entlang des Waldes 4 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen
- Gestaltungsgrundsätze – eine neue Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
- Erschliessungsgrundsätze – prüfen Kapazität MIV-Netz
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Sanierungsbedarf für Umstrukturierung nützen
– Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
- Risiken – Denkmalpflege: Strukturhaltung / Nachverdichtung vs. Umstrukturierung / Siedlungsentwicklung nach innen
– Widerstand Bewohnerinnen und Bewohner
– fehlende städtische Ressourcen
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Aufzonung und Qualitätssicherung durch Zone mit Planungspflicht; Umsetzung der Überbauung mit qualitätssichernden Verfahren
– Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
– prüfen der Kapazität des MIV-Netzes sowie des Lärmschutzes gegenüber Autobahn
– Koordination mit Waldabteilung und ggf. mit den ÖV-Ausbauplänen des RGSK

Standort 02 – Lerchenfeld: Dählenweg / Langestrasse

Ausgangslage	– zweigeschossige «Gartenstadtsiedlung» mit privaten Grundeigentümerschaften. Die einzelnen Bauten sind teilweise sanierungsbedürftig → Weiterentwicklungsgebiet
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer – heterogene Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt, schwierig aktivierbares Potenzial

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W2 → zu tiefes Nutzungsmass
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– Strukturgebiet S I «Thuner Mischung», d.h. zweigeschossige Bauten mit quadratnahe Grundriss → Wohnbaupotenzial durch Weiterentwicklung und Nachverdichtung – südlich angrenzende zweigeschossige Einfamilienhäuser, westlich neue, viergeschossige Zeilenbauten, nördlich potentiell Umstrukturierungsgebiet mit Bauten von 3 bis 4 Vollgeschossen → vgl. Standort 01
«Zentralität»	– Aussenquartier – ausreichende Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten/Primarschule innerhalb 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 11' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → es bestehen Pläne für den Ausbau des ÖV im RGSK – Öffnung der Uttigenstrasse als LV-Verbindung zur Kernstadt – die Kapazität des MIV-Netz ist auf seine Leistungsfähigkeit hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung zu prüfen
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– keine
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– geeignet, jedoch schwierig aktivierbares Potenzial

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → weiterentwickeln
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 3 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen
- Gestaltungsgrundsätze – Nachverdichtung auf einzelnen oder mehreren zusammengefassten Bauparzellen unter Berücksichtigung der Qualitäten des Strukturgebietes S I «Thuner Mischung»
- Erschliessungsgrundsätze – prüfen Kapazität MIV-Netz
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Sanierungsbedarf für Nachverdichtung nützen
- Risiken – kein Entwicklungsbedarf Grundeigentümer
– kleinteilige Parzellenstruktur
- Priorität der Umsetzung – mittel
- Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → mittel- bis langfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Aufzoning durch Regelbauzone mit Möglichkeit Baukörper über Parzellen zusammenzufassen
– prüfen der Kapazität des MIV-Netzes

Standort 03 – Lerchenfeld: Amselweg

Ausgangslage	– eingeschossige Zweifamilienhäuser auf städtischem Grund mit einheitlicher Volumetrie und hoher Aussenraumqualität. Die einzelnen Bauten sind teilweise sanierungsbedürftig → Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	– Stadt Thun
	– einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– verfügbar

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W2 → zu tiefes Nutzungsmass – keine Nutzungsbeschränkungen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– eingeschossige Zweifamilienhäuser auf städtischem Grund mit einheitlicher Volumetrie und hoher Aussenraumqualität, jedoch kein Strukturgebiet → die bestehende Baustruktur eignet sich nicht für eine Weiterentwicklung, wenn ein grosses Wohnbaupotenzial aktiviert werden soll – dreiseitig umgeben von zwei- bis drei geschossigen Bauten
«Zentralität»	– Aussenquartier – ausreichende Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Primarschule liegen innerhalb 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 11' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → es bestehen Pläne für den Ausbau des ÖV im RGSK – Öffnung der Uttigenstrasse als LV-Verbindung zur Kernstadt – die Kapazität des MIV-Netz ist auf seine Leistungsfähigkeit hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung zu prüfen; die Parkierung ist innerhalb einer neuen Überbauung anzuordnen
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– keine
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → umstrukturieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: individuelles verdichtetes Wohnen
- Mass der Nutzung – 3 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen
- Gestaltungsgrundsätze – hochwertig gestalteter, individueller Wohnungsbau (z. B. Reiheneinfamilienhäuser) → eine neue Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
– Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
- Erschliessungsgrundsätze – prüfen der Kapazität des MIV-Netzes
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Sanierungsbedarf für Umstrukturierung nützen
– Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
- Risiken – Widerstand Bewohnerinnen und Bewohner
– fehlende städtische Ressourcen
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Aufzonung und Qualitätssicherung durch Zone mit Planungspflicht; Umsetzung der Überbauung mit qualitätssichernden Verfahren
– prüfen der Kapazität des MIV-Netzes

Standort 04 – Lerchenfeld: Gärtnerei Langestrasse (Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 137)

Ausgangslage	– die Parzelle ist der Wohnzone W3 zugewiesen und wird zur Hälfte von einer Gärtnerei genutzt; der andere Parzellenteil ist unbebaut → Neuentwicklung
Grundeigentümer	– Schweizerische Eidgenossenschaft – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W3 → zu tiefes Nutzungsmass – teilweise lärmvorbelastet
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– auf der Parzelle liegen ein erhaltenswerter Bau sowie diverse Gewächshäuser; die umliegenden Gebäude sind viergeschossig → Neuentwicklung
«Zentralität»	– Aussenquartier – hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Primarschule liegen innerhalb 300 – 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 7' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – direkt an Verbindungsstrasse → kein Handlungsbedarf im Bereich LV und MIV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– keine
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – teilweise unüberbautes Gebiet → neuentwickeln
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft (z.B. Ergänzung der WBG Lerche)
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 4 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen
- Gestaltungsgrundsätze – eine neue Bebauungstypologie und der Umgang mit dem erhaltenswerten Objekt ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu bestimmen
– Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
– lärmgerechte Anordnung und Gestaltung der Bauten
- Erschliessungsgrundsätze – kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV, LV oder MIV
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – kleineres Wohnpotenzial
– öffentliche Grundeigentümerschaft
- Risiken – Verlegung Gärtnerei → fehlender Ersatzstandort
– keine Entwicklungsabsicht Grundeigentümer
– Denkmalpflege
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Kontaktaufnahme armasuisse Immobilien
– Aufzonung durch Regelbauzone
– Abhängig Verlegung Gärtnerei

Standort 05 – ESP Thun Nord: Uttigenstrasse Nord

Ausgangslage	– eingezontes, teilweise bebautes Areal mit Schrebergärten und militärisch genutzten Lagerhallen zwischen Aare und Franzosenweg; es soll im Rahmen der Verlegung und Konzentration der militärischen Nutzung sowie der Planung ESP Thun Nord der Wohn- oder Arbeitsnutzung zugeführt werden → Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	– RUAG Real Estate AG – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– Teil des ESP Thun Nord und entsprechend Umstrukturierungsareal von regionaler Bedeutung – Änderung Zone mit Planungspflicht R ist vorgesehen, so dass Wohnnutzungen im Bereich Uttigenstrasse Nord erlaubt sind → anschliessend zonenkonform – Gewässerschutzzone im nördlichen Bereich; Gewässerabstand und Interessenslinie SBB werden in der Überbauungsordnung «Aussenraum und Erschliessung» zur ZPP R berücksichtigt
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– Kontext vgl. die im Richtplan ESP Thun Nord skizzierte Entwicklungsabsicht → umgeben von Aare mit Uferweg und Bahngleisen
«Zentralität»	– Stadtrand; nächster Quartierladen im Lerchenfeld 8' Gehminuten entfernt – Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs mehr als 500 m entfernt → tiefe Versorgungsqualität / Verbesserungspotenzial – Kindergarten und Primarschule mehr als 500 – 600 m, Kindertagesstätte innerhalb 800 m → tiefe Versorgungsqualität / Verbesserungspotenzial
Erreichbarkeit / Verkehrser-schliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse C / nächste Haltestelle 8' Gehminuten entfernt / 11' Fahrzeit zum Bahnhof → Handlungsbedarf im Bereich Verkehr und Verbesserungsmassnahmen sind im Richtplan ESP Thun Nord vom 14. Februar 2014 festgehalten
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– neue Grünräume im Rahmen der Überbauungsordnung «Erschliessung und Aussenraum» vorgesehen
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– geeignet

Wohnbaupotenzial

Strategischer Grundsatz	– teilweise überbautes Gebiet → neuorientieren
Zielgruppe / Nachfragesegmente	<ul style="list-style-type: none"> – Lebensphasen: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Single <input type="checkbox"/> Paare / DINKS <input type="checkbox"/> Familie – Status: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> preisgünstiger Wohnungs- bau <input checked="" type="checkbox"/> mittlerer Wohnstandard <input type="checkbox"/> gehobener Wohnstandard – spezielle Wohnformen: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Wohnen im Alter <input type="checkbox"/> Mehrgenerationen wohnen <input checked="" type="checkbox"/> Wohnbaugenossenschaft <input type="checkbox"/> autoarmes Wohnen <input type="checkbox"/> urbanes Wohnen <input checked="" type="checkbox"/> Andere: Wohnen am Wasser, neue Wohnformen
Mass der Nutzung	– ca. 4 – 5 Vollgeschosse → Genaues Nutzungsmass ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
Art der Nutzung	– vgl. Richtplan ESP Thun Nord vom 14. Februar 2014, Zone mit Planungspflicht R «Thun Nord» sowie Überbauungsordnung «Aussenraum und Erschliessung» (beides Stand Oktober 2014 Vorprüfung)
Gestaltungsgrundsätze	– vgl. Richtplan ESP Thun Nord vom 14. Februar 2014, Zone mit Planungspflicht R «Thun Nord» sowie Überbauungsordnung «Aussenraum und Erschliessung» (beides Stand Oktober 2014 Vorprüfung)
Erschliessungsgrundsätze	– vgl. Richtplan ESP Thun Nord vom 14. Februar 2014, Zone mit Planungspflicht R «Thun Nord» sowie Überbauungsordnung «Aussenraum und Erschliessung» (beides Stand Oktober 2014 Vorprüfung)
Quantifizierung Potenzial	<ul style="list-style-type: none"> – vgl. Überbauungsordnung «Aussenraum und Erschliessung», Gestaltungsplan 1:1'100 (Stand Oktober 2014 Vorprüfung): – theoretisches Baupotential: Grundfläche Zeilenbauten * 4 Vollgeschosse = 6050 m² * 4 = mind. 24'200 m² GF Wohnen – reales Wohnbaupotential vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

Chancen	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnpotenzial – preisgünstige Lage → tauglich für ein Experiment / das Testen einer neuen Wohnform – Nähe zum Wasser
Risiken	<ul style="list-style-type: none"> – div. Abhängigkeiten, u.a. Erschliessung – fehlender Quartierbezug / tiefe Versorgungsqualität
Priorität der Umsetzung	– hoch
Realisierungshorizont	<ul style="list-style-type: none"> – Planung → kurz- bis mittelfristig – Realisierung → kurz- bis mittelfristig
Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> vgl. Richtplan ESP Thun Nord vom 15. Februar 2014: – Planungsverfahren zur Änderung ZPP R sowie Erlass Überbauungsordnung «Erschliessung und Aussenraum» laufen – Umsetzung Bebauung mit qualitätssicherndem Verfahren sowie Überbauungsordnung – Abhängig von der Realisierung des ESP Thun Nord

Standort 06 – (ehemaliges) STI-Betriebsareal Grabenstrasse

Ausgangslage	– die STI hat einen grösseren Platzbedarf und sucht einen neuen Standort für ihr Betriebsareal; dadurch kann das alte Areal an der Grabenstrasse für Wohn- und Gewerbenutzungen freigegeben werden; durch die Zentrumsnähe bieten sich auch die bebauten Parzellen Richtung Ecke Kyburgstrasse / Grabenstrasse für eine Aufzoning an → Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	– Burgergemeinde Thun und private Grundeigentümer – heterogene Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Arbeitszone und gemischte Zone → nicht zonenkonform – teilweise lärmvorbelastet und mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– nordwestlich angrenzende achtgeschossige Wohnbauten (Gemeinde Steffisburg); nördlich dreigeschossige Bauten mit gemischter Nutzung sowie östlich ca. viergeschossige Eishalle – Betriebs- und Werkhalle sowie freistehende zwei- bis dreigeschossige Wohnbauten eignen sich nicht für eine Weiterentwicklung → Umstrukturierung – angrenzender Aareraum mit hoher Aussenraumqualität
«Zentralität»	– direkt an Kernstadt angrenzend – Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Kindertagesstätte innerhalb 400 m → hohe Versorgungsqualität, jedoch Primarschule mehr als 600 m entfernt
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 4' Minuten Fahrzeit zum Bahnhof: gute ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – in Velo- und Fusswegdistanz zur Kernstadt → kein Handlungsbedarf im Bereich MIV und LV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– erhöhter Nutzungsdruck des Aareufers, jedoch keine Naturgebiete betroffen
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → umstrukturieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: Wohnen am Wasser
- Mass der Nutzung – 5 bis 7 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohn- und Gewerbenutzungen, ggf. quartierbezogene öffentliche Nutzungen
- Gestaltungsgrundsätze – eine neue/geeignete Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
– Aufwertung Ecke Kyburgstrasse / Grabenstrasse
– besondere Beachtung ist der Schnittstelle zum angrenzenden Aareraum mit Baumkulisse zu schenken
- Erschliessungsgrundsätze – kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV, LV oder MIV
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Umstrukturierung einer künftigen Industriebrache
– Erweiterung Kernstadt (hohe Lagequalität)
- Risiken – Verfügbarkeit und heterogene Grundeigentümerstruktur
– Altlasten
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurz- bis mittelfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Erlass Zone(n) mit Planungspflicht
– Umsetzung der Umstrukturierung Betriebsareal STI mit einem qualitätssichernden Verfahren
– Abhängigkeiten / Koordinationsbedarf mit Umsiedelung Betriebsareal STI sowie Grundeigentümer
– Aktive Bodenpolitik → Prüfen Erwerb des Areals durch Stadt
– Schulraumsituation überprüfen, ggf. gezielte Erweiterung sicherstellen

Standort 07 – Hinter der Burg / Krankenhausstrasse

Ausgangslage	– zentrales, kernstadtnahes Geviert mit drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Gewerbebauten; die Parzellen sind teilweise unbebaut/unternutzt und die Bauten sanierungsbedürftig → Umstrukturierung sowie Weiterentwicklung
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer – heterogene Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt, schwierig aktivierbares Potenzial

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W3 sowie Wohn- und Arbeitszone W/A3+ → zu tiefes Nutzungsmass – teilweise lärmvorbelastet
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– das Areal ist mit drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Gewerbebauten bebaut; die teilweise vorhandene Blockrandbebauung kann als Stadtkernerweiterung weiterentwickelt werden – das Areal liegt an einer Verbindungsstrasse – es bildet am Hangfuss des Hübelis den Abschluss zur hangseitig, direkt angrenzende Siedung, welche mit zwei Geschossen plus Attika deutlich kleiner ist
«Zentralität»	– direkt neben Kernstadt; Zentrumsentwicklung um Burgzentrum – Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs in direkter Nachbarschaft → hohe Versorgungsqualität – Kindergarten und Schule ca. 800 m entfernt → tiefe Versorgungsqualität
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 5' Fahrzeit bis zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – kein Handlungsbedarf im Bereich LV – Parkierung MIV innerhalb der Bebauungen lösen → ev. reduziertes Parkplatzangebot
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– keine
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → umstrukturieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 5 Vollgeschosse entlang Verbindungsstrasse; 4 Vollgeschosse gegenüber Hang
- Art der Nutzung – Wohn- und Gewerbenutzung entlang Strasse, Wohnen gegenüber Hübeli
- Gestaltungsgrundsätze – Weiterentwickeln der Blockrandstruktur
– Abstufung der Geschossigkeit gegenüber der Siedlung am Hang sowie Integration in die/ Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
– Aufwertung und Strukturierung des Aussenraumes / Strassenraumes
- Erschliessungsgrundsätze – prüfen der Kapazität des MIV-Netzes, ev. autoarmes Wohnen
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Erweiterung der Kernstadt und Förderung einer urbanen Nutzungsmischung
– Stadträumliche und gestalterische Aufwertung des Gevierts
- Risiken – Verfügbarkeit: heterogene Grundeigentümerstruktur
– städtische Ressourcen: Erhöhter Aufwand für Aktivierung Potenzial
- Priorität der Umsetzung – hoch
- Realisierungshorizont – Planung → mittelfristig
– Realisierung → mittel- bis langfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Abklärung Verfügbarkeit und Entwicklungsabsichten Grundeigentümer → ggf. partizipative Erarbeitung Gebietsrichtplan oder städtebauliche Gesamtkonzeption (Bebauung, Aussenräume, Erschliessung)
– Aufzonung und Qualitätssicherung durch Zone mit Planungspflicht; Objektrealisierung durch Begleitung Fachgremium oder ggf. durch qualitätssichernde Verfahren

Standort 08 – Goldwilstrasse / Krankenhausstrasse

Ausgangslage	– grösstenteils unbebaute Wohnzone W2 in Hanglage, am Hangfuss des Hübelis; die hangaufwärts bereits bestehende Wohnsiedlung mit 2 Geschossen plus Attika soll in ihrer Struktur weitergeführt werden → Neuentwickeln
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – teilweise lärmvorbelastet
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– schützenswertes Objekt auf der Parzelle – östlich angrenzende Wohnsiedlung mit 2 Geschossen plus Attika; südlich Bauten des Spitals und westlich Entwicklungsgebiet mit künftigen Bauten mit 4 Vollgeschossen
«Zentralität»	– direkt neben Kernstadt; Zentrumsentwicklung um Burgzentrum – Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs in direkter Nachbarschaft → hohe Versorgungsqualität – Kindergarten und Schule ca. 800 m entfernt → tiefe Versorgungsqualität
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 5' Fahrzeit bis zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – kein Handlungsbedarf im Bereich LV und MIV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– keine
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – unüberbautes Gebiet → neuentwickeln
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 3 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen, Alterswohnungen
- Gestaltungsgrundsätze – weiterführen der Bebauungsstruktur der bestehenden nordwestlichen Überbauung
– Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen sowie zum Wohn- und Entwicklungspotenzial Standort 07
- Erschliessungsgrundsätze – kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV, LV oder MIV
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Wohnpotential
– entwickeln einer Baulandreserve → Nutzen der bestehenden Infrastruktur
- Risiken – keine Entwicklungsabsichten Grundeigentümer
– Denkmalpflege
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Aufzonung und Qualitätssicherung durch Zone mit Planungspflicht sowie Umsetzung der Überbauung mit qualitätssichernden Verfahren
– Kontaktaufnahme mit der Grundeigentümerschaft
– Umgang mit schützenswertem Objekt klären

Standort 11 – Areal Güterbahnhof

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none">– das Güterbahnhof-Areal wird teilweise noch als Umschlagplatz/Verkehrsfläche, aber auch bereits privat genutzt. Es soll langfristig baulich verdichtet, durch eine urbane Nutzungsmischung genutzt und dafür eingezont werden → Umstrukturierungsgebiet– vgl. Richtplan Gebietsentwicklung ZPP O «Bahnhof West» vom 24. Oktober 2004 sowie Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung ZPP O vom 26. Juli 2007
Grundeigentümer	<ul style="list-style-type: none">– SBB AG– einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	z.Z. nicht verfügbar (Areal wird von der SBB «bis auf Weiteres» als Güterbahnhof benötigt)

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none">– das Areal des Güterbahnhofs ist Teil des regionalen Umstrukturierungsgebiets Bahnhof West; für die Entwicklung, Gestaltung und Nutzung bestehen ein Richtplan Gebietsentwicklung ZPP O «Bahnhof West» vom 24. Oktober 2004 sowie Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung ZPP O vom 26. Juli 2007– Verkehrsfläche (Bahnareal) → nicht zonenkonform/Einzonung notwendig– Naturgefahrengebiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen– Lärmvorbelastung
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	<ul style="list-style-type: none">– das Areal ist von Gleisanlagen, sowie drei- bis viergeschossigen Bauten umgeben– Verkehrsfläche → Neuentwicklung
«Zentralität»	<ul style="list-style-type: none">– direkt neben der Kernstadt sowie Wohn- und Arbeitszonen → Erweiterung der urbanen Kernstadt– sehr hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 300 m, Kindergarten/ Primarschule/ Kindertagesstätte innerhalb 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	<ul style="list-style-type: none">– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 3' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV– gute LV-Erschliessungsgüte, jedoch Aufwertung der Kasernenstrasse und der Unterführung Mittlere Strasse für den LV sowie Realisierung übergeordnete Langsamverkehrsverbindung entlang der Bahn– direkt an Sammelstrasse, Aufwertung im Knotenbereich Mittlere Strasse / Pestalozzistrasse notwendig
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	<ul style="list-style-type: none">– keine Auswirkungen
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet, jedoch z.Z. nicht verfügbar

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – teilweise überbautes Gebiet → neuorientieren/umstrukturieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
 – Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
 – spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – vgl. Richtplan Gebietsentwicklung ZPP O «Bahnhof West» vom 24. Oktober 2004 sowie Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung ZPP O vom 26. Juli 2007
- Art der Nutzung – vgl. Richtplan Gebietsentwicklung ZPP O «Bahnhof West» vom 24. Oktober 2004 sowie Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung ZPP O vom 26. Juli 2007
 – öffentliche Quartiernutzungen (z.B. Kindergarten)
- Gestaltungsgrundsätze – vgl. Richtplan Gebietsentwicklung ZPP O «Bahnhof West» vom 24. Oktober 2004 sowie Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung ZPP O vom 26. Juli 2007
- Erschliessungsgrundsätze – vgl. Richtplan Gebietsentwicklung ZPP O «Bahnhof West» vom 24. Oktober 2004 sowie Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung ZPP O vom 26. Juli 2007
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Lohner + Marbach: Stadt Thun, Siedlungsentwicklung nach innen vom August 2000:
 → reales Wohnpotential Standort 12 plus Standort 11 ca.37'500 m² BGF Wohnen (Bei einem Wohnanteil von 50%) → ca. 268 Wohnungen → ca. 437 Einwohner

Umsetzung

- Chancen – Umnutzung einer Industriebrache
 – Urbanisierung und wirtschaftliche Entwicklung an zentraler Lage
- Risiken – Verfügbarkeit des Areals
 – Lärmbelastung
 – Altlasten
- Priorität der Umsetzung – hoch
 Realisierungshorizont – Planung → mittel- bis langfristig
 – Realisierung → mittel- bis langfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – vgl. Richtplan Gebietsentwicklung ZPP O «Bahnhof West» vom 24. Oktober 2004 sowie Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung ZPP O vom 26. Juli 2007

Standort 12 – «Bahnhof West»

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none">– das innenstadtnahe Gebiet «Bahnhof West» ist bebaut und soll langfristig baulich verdichtet, durch eine urbane Nutzungsmischung genutzt sowie aufgewertet werden → Umstrukturierungsgebiet– vgl. Richtplan Gebietsentwicklung ZPP O «Bahnhof West» vom 24. Oktober 2004 sowie Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung ZPP O vom 26. Juli 2007
Grundeigentümer	<ul style="list-style-type: none">– private Grundeigentümer– heterogene Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">– schwierig aktivierbares Potenzial

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none">– regionales Umstrukturierungsgebiet (RGSK); bereits in Wohnstrategie 2000 Gebiet für gehobenes Wohnen an zentraler Lage– für die Entwicklung, Gestaltung und Nutzung bestehen ein Richtplan Gebietsentwicklung ZPP O «Bahnhof West» vom 24. Oktober 2004 sowie Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung ZPP O vom 26. Juli 2007– Zone mit Planungspflicht und diverse rechtsgültige Überbauungsordnungen; Grundnutzung Wohnen und Arbeiten → zonenkonform; ggf. Änderung Überbauungsordnungen– Naturgefahrengebiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen– Lärmvorbelastung
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	<p>vgl. Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung ZPP O, Karte Übersicht Gegebenheiten vom 26. Juli 2007</p> <ul style="list-style-type: none">– diverse schützens- und erhaltenswerte Bauten sowie Bauten mit längerer Lebenserwartung– grösstenteils offene, nur teilweise geschlossene Bauweise
«Zentralität»	<ul style="list-style-type: none">– direkt neben der Kernstadt sowie Wohn- und Arbeitszonen → Erweiterung der urbanen Innenstadt über die Bahngleise– sehr hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 300 m, Kindergarten/ Primarschule/ Kindertagesstätte innerhalb 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	<ul style="list-style-type: none">– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 2' Fahrzeit zum Bahnhof und in Fusswegdistanz zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → Handlungsbedarf im Bereich Verkehr vgl. Richtplan Gebietsentwicklung ZPP O «Bahnhof West» vom 24. Oktober 2004 sowie Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung ZPP O vom 26. Juli 2007
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	<ul style="list-style-type: none">– erhöhter Nutzungsdruck auf die Grün- und Freiräume des Pestalozzischulhauses
Zusammenfassende Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none">– sehr geeignet, jedoch schwierig aktivierbar

Standort 13 – «Gewerbstrasse Ost»

Ausgangslage	– östlich der neuen, urbanen Puls-Rex-Überbauung bestehen weitere unternutzte, mit eingeschossigen Lagerhallen bebaute Parzellen an der Gewerbstrasse → Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Zone mit Planungspflicht N für gemischte Nutzung → zonenkonform – teilweise lärmvorbelastet entlang Bahn – Naturgefahrengebiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen – Beseitigungsrevers Garage Burri
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– urbaner, innerstädtischer Kontext: die umliegenden Gebäude sind sechsgeschossig – die bestehende Bebauung fällt bezüglich Volumetrie, Urbanität und Aussenraumqualität gegenüber den umliegenden Bauten ab.
«Zentralität»	– Teil der Kernstadt von Thun/Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs in direkter Nachbarschaft → hohe Versorgungsqualität – in direkter Nachbarschaft zu Bahnhof – Kindergarten, Primarschule und Kindertagesstätte innerhalb 500 m → ausreichende Versorgungsqualität
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 2' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – Handlungsbedarf im Bereich LV und MIV vgl. Projekt Puls Rex, insbesondere Aufwertung LV-Verbindung zum Bahnhof notwendig
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– Belebung der Platzflächen innerhalb der Puls-Rex-Überbauung
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → umstrukturieren → Fortsetzung Struktur PULS/REX Thun
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 5 – 6 Vollgeschosse, analog Projekt Puls-Rex
- Art der Nutzung – gemischte Nutzung; Wohnungsanteil sowie -mix analog Projekt Puls-Rex
- Gestaltungsgrundsätze – vgl. ZPP N; analog Projekt Puls-Rex
- Erschliessungsgrundsätze – vgl. ZPP N; analog Projekt Puls-Rex
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Entwicklung innerstädtische Brache/Baulücke
– urbanes Wohnpotenzial
– zentrale Lage
– Nutzung bestehender Ver-, Entsorgungs- und Verkehrsinfrastruktur
- Risiken – Lärmvorbelastung
– kein Entwicklungsbedarf Grundeigentümer
– fehlende Ersatzstandorte für bestehende Nutzung
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → mittel- bis langfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – ggf. Anpassung der Zone mit Planungspflicht
– Umsetzung Bebauung mittels qualitätssicherndem Verfahren
– Kontaktaufnahme Grundeigentümer, da Potenzial in Abhängigkeit zu Entwicklungsbedarf Grundeigentümer sowie Ersatzstandort für bestehende Nutzungen

Standort 14 – Aarestrasse / Malerweg

Ausgangslage	– unbebaute Bauparzelle in der Wohn- und Arbeitszone W/A3+; wird als oberirdischer Parkplatz genutzt → Neuentwicklung innerstädtische Brache
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohn- und Arbeitszone W/A3+ → zu tiefes Nutzungsmass – Lärmvorbelastet – Naturgefahrengebiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– urbaner, innerstädtischer Kontext mit fünf- bis sechsgeschossigen Bauten – schützens- und erhaltenswerter Bau in direkter Nachbarschaft – Nähe und Sicht auf Aare – schliessen der Baulücke gegenüber der Aarestrasse
«Zentralität»	– Teil der Kernstadt von Thun mit hoher Versorgungsqualität – in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse A / direkt neben Bahnhof: sehr hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – Klärung und Verbesserung Erschliessung und Strassenraumgestaltung Malerweg sowie LV-Verbindung zum Bahnhof – hohe MIV-Erschliessungsgüte, jedoch beschränkte Kapazität MIV-Netz (Maulbeerkreisel) und direkt neben Mobility-Standort → Parkierungsangebot reduzieren und innerhalb der Bebauung anordnen
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– keine
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – unüberbautes Gebiet → neuentwickeln
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 7 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohn- und Arbeitsnutzungen; die oberen Vollgeschosse für Wohnnutzung; idealer Standort für autoarmes, urbanes Wohnen
- Gestaltungsgrundsätze – geschlossene Bauweise → Integration in die / Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen (auch Seite Aarezentrum)
– kein Hochhaus zulässig; höheres Haus sofern besondere Bedeutung im Stadtmuster und keine Nachteile auf die Altstadtsilhouette nachweisbar und Ideenkonkurrenz erforderlich (vgl. Atelier Wehrlin: Stadtbildkonzept, 2006)
- Erschliessungsgrundsätze – autoarmes Wohnen
– MIV-Erschliessung via Malerweg, deshalb Klärung und Verbesserung Strassengestaltung Malerweg
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Entwicklung innerstädtisches Brache/Baulücke
– grosses, urbanes Wohnpotenzial
– Nutzung bestehender Ver-, Entsorgungs- und Verkehrsinfrastruktur
- Risiken – Lärmvorbelastung
– geringe Nachfrage Geschäftsflächen
– keine Entwicklungsabsicht Grundeigentümer
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Kontaktaufnahme mit Grundeigentümer: Klären der Verfügbarkeit und entwicklungshemmenden Faktoren aus Sicht des Grundeigentümers
– ggf. Aufzoning mit Zone mit Planungspflicht; Umsetzung Bebauung mittels qualitätssicherndem Verfahren
– Aktive Bodenpolitik → Prüfen Erwerb des Areals durch Stadt
– Klärung und Verbesserung MIV-Erschliessung insbesondere Strassengestaltung Malerweg
– Abhängigkeit Verfügbarkeit und Entwicklungsbedarf Grundeigentümer

Standort 16 – Aarefeld Nord (ohne Ergänzung Inseli-Bebauung)

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none">– teilweise unbebautes resp. unternutztes Bauland direkt neben der Kernstadt und dem Bahnhof Thun; restliche Arealteile heterogen mit zwei- bis sechsgeschossigen Wohn- und Arbeitsgebäuden bebaut → Umstrukturierungsgebiet– vgl. Planung ESP Bahnhof Thun
Grundeigentümer	<ul style="list-style-type: none">– diverse private Grundeigentümer und kleiner Anteil Stadt Thun– heterogene Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none">– kantonaler Entwicklungsschwerpunkt ESP Bahnhof Thun– Zone mit Planungspflicht P Aarefeld Nord / gemischte Nutzung → zonenkonform– Naturgefahrengebiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	<ul style="list-style-type: none">– zwei schützenswerte Bauten sowie geschützte Baumreihen entlang markantem Strassenkreuz Aarefeld-/Schulhausstrasse– südlich an Blockrandbebauung auf gegenüber liegender Strassenseite angrenzend– nördlich an Aare mit Uferweg und Schleuse angrenzend– bereits mit sechsgeschossigen Wohnbauten, zweigeschossige Zeilenbauten und einigen Punkthäusern bebaut → die Bebauungsstruktur eignet sich nicht für eine Weiterentwicklung
«Zentralität»	<ul style="list-style-type: none">– Kernstadt– direkt neben dem Bahnhof Thun– Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs in direkter Nachbarschaft → hohe Versorgungsqualität– Kindergarten in direkter Nachbarschaft/ innerhalb 250 m, Primarschule innerhalb 600 m, Kindertagesstätte innerhalb 800 m → ausreichende Versorgungsqualität
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	<ul style="list-style-type: none">– ÖV-Erschliessungsgüteklasse A / direkt neben Bahnhof: sehr hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV– an übergeordnetes LV-Netz angeschlossen, neben Uferweg, jedoch Aufwertung Querung Seestrasse notwendig– MIV-Netz überlastet → Reduktion Ziel- und Quellverkehr
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	<ul style="list-style-type: none">– erhöhter Nutzungsdruck auf Aare-Promenade sowie Inseli– keine negative Auswirkung auf Naturräume
Zusammenfassende Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none">– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

Strategischer Grundsatz	– überbautes Gebiet → umstrukturieren
Zielgruppe / Nachfragesegmente	– Lebensphasen: <input checked="" type="checkbox"/> Single <input checked="" type="checkbox"/> Paare / DINKS <input type="checkbox"/> Familie – Status: <input type="checkbox"/> preisgünstiger Wohnungsbau <input checked="" type="checkbox"/> mittlerer Wohnstandard <input checked="" type="checkbox"/> gehobener Wohnstandard – spezielle Wohnformen: <input checked="" type="checkbox"/> Wohnen im Alter <input type="checkbox"/> Mehrgenerationen wohnen <input type="checkbox"/> Wohnbaugenossenschaft <input checked="" type="checkbox"/> autoarmes Wohnen <input checked="" type="checkbox"/> urbanes Wohnen <input checked="" type="checkbox"/> Andere: Wohnen am Wasser
Mass der Nutzung	– 6 Vollgeschosse entlang Aarefeld-/Schulhausstrassen; ev. nur 4 Vollgeschosse entlang Aareufer
Art der Nutzung	– gemischte Nutzung: Wohnen und Arbeiten
Gestaltungsgrundsätze	– Blockrand entlang Aarefeld-/Schulhausstrasse; Punktbauten (z.B. Stadtvillen) entlang Aare – Aarefeldstrasse und Schulhausstrasse mit Baumreihe ergänzen – Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen sowie zur Aare und der Schleuse → Bauten entlang des Ufers sollten mit der historischen Stadtansicht eine gute Gesamtwirkung erzielen
Erschliessungsgrundsätze	– Reduktion der Fahrten durch autoarmes Wohnen
Quantifizierung Potenzial	vgl. Planung ESP Bahnhof Thun – Lohner + Partner GmbH: Abschätzung Bruttogeschossfläche Aarefeld vom 18. Juli 2013: – theoretisches Baupotential ca. 17'000 m ² BGF (ohne Ergänzung Inseli-Bebauung) – reales Wohnbaupotential vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
Umsetzung	
Chancen	– Realisierung und Aufwertung eines zentralen, urbanen, sehr gut erschlossenen Wohn- und Arbeitsquartiers – Aufwertung des Aussen- und Strassenraums
Risiken	– Belastung des MIV-Netzes / Maulbeerkreisel – Verfügbarkeit und Aktivierung des Potenzials aufgrund Grundeigentümerstruktur
Priorität der Umsetzung	– hoch
Realisierungshorizont	– Planung → mittelfristig – Realisierung → mittel- bis langfristig
Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung	– Abhängigkeiten zur Planung des ESP Bahnhof Thun und deren Ergebnisse ggf. vertiefen der Projektstudien aus der Planung ESP Bahnhof Thun – Änderung der Zone mit Planungspflicht (ggf. prüfen einer Aufteilung in zwei Sektoren) – Kontaktaufnahme mit Grundeigentümer – Aktive Bodenpolitik → Prüfen Erwerb des Areals durch Stadt – Umsetzung der Bebauung mit qualitätssichernden Verfahren sowie Überbauungsordnung

Standort 19 – Casino Areal

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none">– das stadtnahe Areal mit einem zweigeschossigen, erhaltenswerten und einem dreigeschossigen schützenswerten Bau ist unternutzt und soll mittelfristig umstrukturiert werden– die Klärung der Nutzung soll in einer offenen Planung erfolgen. Neben Wohnnutzungen stehen auch andere Nutzungen zur Diskussion (z.B. publikumsintensive öffentliche Nutzungen)
Grundeigentümer	<ul style="list-style-type: none">– Stadt Thun– einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">– verfügbar (Vorbedingung Resultat der offenen Planung)

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none">– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten– Wohn- und Arbeitszone W/A3+ → zonenkonform– teilweise lärmvorbelastet
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	<ul style="list-style-type: none">– Ortsbildschutzgebiet O III «Hofstetten» mit umliegenden erhaltens- und schützenswerten Bauten– Hangaufwärts drei- bis viergeschossige Zeilenbauten– an Bellevue-Park angrenzend
«Zentralität»	<ul style="list-style-type: none">– an Kernstadt angrenzend; zudem mögliche Synergie mit Infrastruktur Tertianum Bellevuepark– hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs in direkter Nachbarschaft; Kindergarten und Schule innerhalb 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	<ul style="list-style-type: none">– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 3' Fahrzeit resp. in Fusswegdistanz bis zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV– kein Handlungsbedarf im Bereich LV und MIV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	<ul style="list-style-type: none">– Zusammenhang/Synergie mit benachbarter Uferpromenade
Zusammenfassende Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none">– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → umstrukturieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: Wohnen am Wasser
- Mass der Nutzung – 4 bis 5 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen (ev. kombiniert mit publikumsattraktiven Nutzungen)
- Gestaltungsgrundsätze – hochwertig gestalteter, ganzheitlich konzipierte Bebauung (z.B. mit Stadtvillen) → eine neue/geeignete Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
– Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
– weiterführen des Bellevue-Parks und erstellen eines Bezugs zur Uferpromenade
– lärmgerechte Anordnung und Gestaltung der Nutzungen
- Erschliessungsgrundsätze – kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV, LV oder MIV
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Aufwertung des stadtnahen Areals
– Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
– Nutzen vorhandener Synergien (Aussenraum, Altersinfrastruktur)
- Risiken – Lärmbelastung
– Nutzungskonkurrenz: Öffentliche Nutzung statt Wohnnutzung
– fehlende städtische Ressourcen
- Priorität der Umsetzung – mittel
Realisierungshorizont – Planung → mittelfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Offenes, partizipatives Verfahren zur Klärung der Nutzung
– Auf-/Umzonung mit Zone mit Planungspflicht ggf. Überbauungsordnung; Umsetzung Bebauung mittels qualitätssicherndem Verfahren
– Koordinationsbedarf mit Denkmalpflege

Standort 22 – Westquartier: Mittlere Strasse / Gantrischstrasse / Nünenenstrasse

Ausgangslage	– «Gartenstadtsiedlung» mit zweigeschossigen Zweifamilienhäusern und hohem Freiflächenanteil an ruhiger, stadtnaher Lage. Die zentrale Lage und die höhere Volumetrie der umliegenden Bauten bietet sich für eine höhere Ausnützung an → Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	– Stadt Thun (Parzellen Thun (Thun) GbbL Nr. 763 und 764) mit Baurecht zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Friedheim
Verfügbarkeit	– einfache Grundeigentümerstruktur – verfügbar (in Abhängigkeit zu den laufenden Baurechten)

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W2 → zu tiefes Nutzungsmass – teilweise lärmvorbelastet
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– Strukturgebiet S III «Gartenstadtsiedlung» bestehend aus Zweifamilienhäusern mit einheitlicher Volumetrie und Gestaltung sowie hohem Freiflächenanteil → die bestehende Baustruktur eignet sich nicht für eine Weiterentwicklung, wenn ein grosses Wohnbaupotenzial aktiviert werden soll – der Standort ist von drei- bis viergeschossigen Wohn- und Gewerbebauten umgeben → eine Entwicklung hat keinen negativen Einfluss auf Nachbarschaft
«Zentralität»	– Nahe Quartierzentrum Schönau (bestehend aus Coop, Schönaukirche, Schulen) sowie Kernstadt – hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs in direkter Nachbarschaft, Kindergarten/ Primarschule/ Kindertagesstätte innerhalb 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse C und B / 3' Fahrzeit zum Bahnhof: Ausreichende ÖV-Erschliessung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – gute MIV- und LV-Erschliessungsgüte: kein Handlungsbedarf im Bereich MIV und LV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– Transformation der bestehenden grosszügigen privaten Freiräume durch (halb-)öffentliche als Teil einer neuen Überbauung
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz
- überbautes Gebiet → umstrukturieren
 - Zentrumsentwicklung Quartierzentrum Schönau fördern
 - Umstrukturieren der Wohnbaugenossenschaft (EFH in MFH)
- Zielgruppe / Nachfragesegmente
- Lebensphasen:
 - Single
 - Paare / DINKS
 - Familie
 - Status:
 - preisgünstiger Wohnungsbau
 - mittlerer Wohnstandard
 - gehobener Wohnstandard
 - spezielle Wohnformen:
 - Wohnen im Alter
 - Mehrgenerationen wohnen
 - Wohnbaugenossenschaft
 - autoarmes Wohnen
 - urbanes Wohnen
 - Andere: ...
- Mass der Nutzung
- 4 (ev. 5) Vollgeschosse
- Art der Nutzung
- Wohnen; genossenschaftlicher Geschosswohnungsbau
- Gestaltungsgrundsätze
- eine neue Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
 - Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
- Erschliessungsgrundsätze
- kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV, LV oder MIV
- Quantifizierung Potenzial
- vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen
- Siedlungsentwicklung an zentraler, gut erschlossener Lage
 - Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
 - Erneuerung Wohnbaugenossenschaft
 - Zentrumsentwicklung Quartierzentrum Schönau fördern
- Risiken
- Denkmalpflege: Bau- und Strukturhaltung / Nachverdichtung vs. Umstrukturierung / Siedlungsentwicklung nach innen
 - Widerstand Bewohnerinnen und Bewohner
 - fehlende städtische Ressourcen
- Priorität der Umsetzung
- hoch
- Realisierungshorizont
- Planung → kurz- bis mittelfristig
 - Realisierung → mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung
- Aufzonung durch Zone mit Planungspflicht
 - Umsetzung der Überbauung mit qualitätssichernden Verfahren
 - Zusammenarbeit Stadt mit den Wohnbaugenossenschaften

Standort 23 – Westquartier: Hortinweg

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none">– dreigeschossige, erhaltenswerte Bauten einer Wohnbaugenossenschaft mit einer einheitlichen Volumetrie, kreisförmigen Anordnung der Bauten und hoher Aussenraumqualität– die einzelnen Bauten sind sanierungsbedürftig– relativ tiefe bauliche Dichte durch die grossen Gebäudeabstände, jedoch relativ hohe Einwohnerdichte → mögliches Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	<ul style="list-style-type: none">– Stadt Thun mit Baurechten zu Gunsten Wohnbaugenossenschaften Schönau, Pro Familia und Süd-West– einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">– verfügbar (in Abhängigkeit zu den laufenden Baurechten)

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none">– in der Wohnstrategie 2000 als (bebautes) Gebiet für familiengerechtes Wohnen klassiert– Wohnzone W3 → zu tiefes Nutzungsmass
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	<ul style="list-style-type: none">– Strukturgebiet S II «Mehrfamilienhäuser» mit erhaltenswerten Bauten. Durch die «wagenburgähnliche» Anordnung der Mehrfamilienhäuser entsteht eine ausserordentliche Aussenraumqualität → die bestehende Baustruktur eignet sich, soll ein grosses Wohnbaupotenzial aktiviert werden, nicht für eine Weiterentwicklung– umgeben von drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit durchgrünten, grosszügigen Aussenräumen
«Zentralität»	<ul style="list-style-type: none">– Nahe bei Quartierzentrum Schönau (bestehend aus Coop, Schönaukirche, Schulen)– Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 500 m, Kindergarten/ Primarschule/ Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft → hohe Versorgungsqualität für Familien
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	<ul style="list-style-type: none">– ÖV-Erschliessungsgüteklasse C und B / 7' Fahrzeit zum Bahnhof: Ausreichende ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV– kein Handlungsbedarf im Bereich LV– Kapazität des bestehenden MIV-Netz ist zu Prüfen
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	<ul style="list-style-type: none">– sicherstellen von Grün- und Freiräumen innerhalb der Bebauung– erhöhter Nutzungsdruck auf die Bürgerallmend
Zusammenfassende Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none">– geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → umstrukturieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 4 bis 5 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen (genossenschaftlich)
- Gestaltungsgrundsätze – Realisierung einer Wohnüberbauung mit höherer Dichte und hoher Wohnqualität → eine neue Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
– Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
– die Überbauung muss in Etappen realisiert werden können
- Erschliessungsgrundsätze – kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV, LV oder MIV
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Wohnbaupotenzial
– Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
– Zentrumsentwicklung um Quartierzentrum Schönau
- Risiken – Denkmalpflege: Strukturhaltung / Nachverdichtung vs. Umstrukturierung / Siedlungsentwicklung nach innen
– Zunahme pro-Kopf-Flächenverbrauch
– Widerstand Bewohnerinnen und Bewohner
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurz- bis mittelfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Überprüfung Kapazität MIV-Netz
– Koordinierung einer Sanierung oder Umstrukturierung mit den Bewohnern (Ersatzwohnungen während Bauphasen)
– Aufzoning durch Zone mit Planungspflicht; Umsetzung der Bebauung mit qualitätssichernden Verfahren
– Zusammenarbeit Stadt mit den Wohnbaugenossenschaften

Standort 24 – Altes Burger-Waisenhaus

Ausgangslage	– das alte, schützenswerte Waisenhaus liegt an zentraler Lage, auf einer grossen Parzelle und ist von einem grosszügigen Freiraum mit einem Hochstammobstgarten umgeben → Neuentwicklung unbebaute Parzellenteile / Ergänzung der Bebauung
Grundeigentümer	– Burgergemeinde Thun (Parzelle Thun (Thun) Gbbl. Nr. 833) – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W3 → zu tiefes Nutzungsmass – teilweise lärmvorbelastet – Naturgefahrengebiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– schützenswerter Bau mit Hochstammobstgarten und geschützten Einzelbäumen – Baumalleen entlang Waisenhausstrasse, Fliederweg und Pestalozzistrasse – Teil eines grösseren zusammenhängenden Grünraums Progymatte / Pestalozzischulhaus – Umgeben von Schulhausbauten und zwei- bis dreigeschossigen Bauten
«Zentralität»	– Nahe an der Kernstadt: In Nachbarschaft zu Entwicklungs- und Urbanisierungsgebiet «Bahnhof West». – hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs und Kindergarten/ Primarschule/ Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 2' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – ggf. MIV-Netz überlastet sowie Ergänzung des LV-Netzes durch eine Verbindung Pestalozzistrasse / Fliederweg auf Parzellen-Südseite
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– Verkleinerung des Grünraums Progymatte / Pestalozzischulhaus
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – weitgehend unüberbautes Gebiet → neuentwickeln mit zeitgemässer, urbaner Ergänzung
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft?
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: neue Wohnform
- Mass der Nutzung – 3 ev. 4 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – urbanes Wohnen (ev. genossenschaftlich)
- Gestaltungsgrundsätze – Erhalt des schützenswerten Waisenhauses
– die Ergänzungsbauten sind im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren (z.B. Randbebauung als Klammer um den schützenswerten Bau und einen Teil des bestehenden Aussenraums)
– Integration und Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
– Berücksichtigung der angrenzenden Entwicklung und Bestimmungen wie im Richtplan Gebietsentwicklung ZPP O «Bahnhof West» vom 24. Oktober 2004 sowie Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung ZPP O vom 26. Juli 2007 dargestellt
- Erschliessungsgrundsätze – ggf. LV-Netz durch Verbindung Pestalozzistrasse / Fliederweg auf Parzellen-Südseite ergänzen
– ggf. autoarmes Wohnen → Parkplatzangebot reduzieren
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
- ## Umsetzung
- Chancen – Wohnbaupotenzial an zentraler Lage
– Nutzen un bebauter Bauzonenteile
- Risiken – Verlust qualitativ hochwertiger Aussenraum (übergeordneter Freiraum sowie Aussenraum zu schützenswertem Objekt)
– Denkmalpflege: Bauerhaltung vs. Siedlungsentwicklung nach innen
- Priorität der Umsetzung – mittel
Realisierungshorizont – Planung → mittelfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Kontaktaufnahme Grundeigentümer: Klären Entwicklungsabsichten und Möglichkeit für genossenschaftliches Wohnen
– Aufzoning und Qualitätssicherung durch Zone mit Planungspflicht
– Umsetzung der Überbauung mit qualitätssichernden Verfahren
– Zusammenarbeit Stadt mit Bürgergemeinde Thun

Standort 25 – Rosenau-Scherzligen

Ausgangslage	– Mit der voraussichtlichen Verlagerung des Kiesverlads der Balmholz AG nach Interlaken bietet sich die Umsetzung des Entwicklungskonzepts aus dem Workshopverfahren «Rosenau-Scherzligen» vom 29. Juni 2007 an; vorgesehen ist eine etappenweise Neu- und Ersatzüberbauung dieses Verkehrs- und Arbeitsareals an der «letzten Wasserlage» von Thun. In der Studie Rosenau-Scherzligen der Brügger Architekten AG vom 26. Juli 2012 ist eine mögliche Überbauung festgehalten; vgl. Planung ESP Bahnhof Thun → Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	– Stadt Thun, Die Schweizerische Post, BLS AG und SBB – wenige Grundeigentümer auf grosser Arealfläche
Verfügbarkeit	– abhängig von Verlegung Kiesverlad, anschliessend etappenweise verfügbar

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– das Areal ist Teil des kantonalen ESP Bahnhof Thun; für das Areal besteht bereits ein Entwicklungskonzepts «Rosenau-Scherzligen» vom 29. Juni 2007 – Verkehrsfläche (Bahnareal) resp. Arbeitszone → nicht zonenkonform / Ein- bzw. Umzonung notwendig – Naturgefahrengebiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen – Lärmbelastung durch Bahn und ggf. MIV auf Seestrasse
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– Areal zwischen Aare/Schiffskanal und Bahngleisen, bebaut mit Lager- und Gewerbebauten sowie Gleis-anlage und Hafenkran für den Kiesumschlag → Neuorientierung des Areals – Neu erstellter Uferweg entlang Aare/Schiffskanal, ansonsten tiefe Aufenthalts- und Aussenraumqualität
«Zentralität»	– in direkter Nachbarschaft zur Kernstadt und dem Bahnhof Thun – Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs in direkter Nachbarschaft → hohe Versorgungsqualität – Kindergarten und Primarschule innerhalb 500 m – 600 m, jedoch schwierige Schulwege, Kindertagesstätte innerhalb 800 m → ausreichende Versorgungsqualität
Erreichbarkeit / Verkehrser-schliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse A und B / in Fusswegdistanz zum Bahnhof: sehr hohe ÖV-Erschliessung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – Areal ist an übergeordnetes LV-Netz und Uferweg angeschlossen → Aufwertung der Fussgänger-Verbindung Richtung Bahnhof notwendig und im Rahmen Verlegung Seestrasse möglich; weite, schwierige Schulwege (Bahnquerung nötig) – MIV-Netz überlastet → Reduktion Ziel- und Quellverkehr
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– Schaffung neuer Grün-, Frei- und Naherholungsräume gegenüber dem Uferweg im Rahmen der Arealentwicklung – erhöhter Nutzungsdruck auf Uferweg sowie Landschaftsgebiet und Park um Schloss Schadau
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

Strategischer Grundsatz	– überbautes Gebiet → neuorientieren/umstrukturieren
Zielgruppe / Nachfragesegmente	<ul style="list-style-type: none"> – Lebensphasen: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Single <input checked="" type="checkbox"/> Paare / DINKS <input checked="" type="checkbox"/> Familie – Status: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> preisgünstiger Wohnungsbau <input checked="" type="checkbox"/> mittlerer Wohnstandard <input checked="" type="checkbox"/> gehobener Wohnstandard – spezielle Wohnformen: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Wohnen im Alter <input checked="" type="checkbox"/> Mehrgenerationen wohnen <input type="checkbox"/> Wohnbaugenossenschaft <input checked="" type="checkbox"/> autoarmes Wohnen <input checked="" type="checkbox"/> urbanes Wohnen <input checked="" type="checkbox"/> Andere: Wohnen am Wasser
Mass der Nutzung	– 6 Vollgeschosse entlang verlegter Seestrasse, 4 Vollgeschosse entlang Aare; gegenüber Bahnhof / Areal Seestrasse ist ein höheres Gebäude (8 bis 12 Vollgeschosse) zu prüfen.
Art der Nutzung	– Wohnen und Arbeiten entlang verlegter Seestrasse, Wohnen am Wasser entlang Aare
Gestaltungsgrundsätze	vgl. Entwicklungskonzept «Rosenau-Scherzligen» vom 29. Juni 2007 sowie Brügger Architekten AG: Studie Rosenau Scherzligen vom 26. Juli 2012: <ul style="list-style-type: none"> – geschlossener Blockrand entlang Seestrasse; Punktbauten (z.B. Stadtvillen) entlang Aare – Erhalt des bestehenden Uferwegs sowie teilweise der Gleisanlagen und des Hafenkranes als Stadtpark; ggf. Ausgestaltung einer Hafenanlage innerhalb der Überbauung – Etappierung gemäss Entwicklungskonzepts «Rosenau-Scherzligen» vom 29. Juni 2007
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> – Verlegung der Seestrasse – Aufwertung der Fussgänger-Verbindung zum Bahnhof und der Schulwege – prüfen autoarmes Wohnen und Arbeiten zur Entlastung des MIV-Netzes
Quantifizierung Potenzial	– vgl. Planung ESP Bahnhof Thun – Brügger Architekten AG: Studie Rosenau Scherzligen vom 26. Juli 2012; sowie Lohner + Partner GmbH: Abschätzung der Bruttogeschossflächen vom 25. März 2013 → theoretisches Baupotential total ca. 49'270 m ² BGF (ohne Areal Seestrasse) → reales Wohnbaupotential vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

Chancen	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung und Umstrukturierung Bahnhof und innenstadtnahes Areal – Verlegung der Seestrasse und Aufwertung des Uferraums – schaffen von attraktivem Wohnraum am Wasser
Risiken	<ul style="list-style-type: none"> – Verfügbarkeit und Grundeigentümerstruktur – abhängig von Planung ESP Bahnhof Thun sowie Verlegung Kiesverlad
Priorität der Umsetzung	– hoch
Realisierungshorizont	– Planung → kurz- bis mittelfristig
	– Realisierung → mittel- bis langfristig
Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> – Voraussetzung ist die Verlegung des Kiesverlads von Thun an einen anderen Standort – Verlegung der Seestrasse sowie Prüfung autoarmes Wohnen und Arbeiten zur Entlastung des MIV-Netzes – Einzonung durch Zone mit Planungspflicht; Umsetzung Bebauung mit qualitätssicherndem Verfahren – Aktive Bodenpolitik → Prüfen Erwerb von Teilarealen/-parzellen durch Stadt; städtisches Grundeigentum als Verhandlungsposition ein- und in Wert setzen

Standort 26.1 – Areal ehem. HPS Seefeld (ZÖN 37)

Ausgangslage	– das teilweise unbebaute und als Parkplatz genutzte Areal der ehemaligen HPS Seefeld ist der Zone für öffentliche Nutzungen zugewiesen und liegt am Rand des Seefeldquartiers mit einer hohen Aussenraumqualität; Falls das Areal nicht mehr für Schulraum benötigt wird, ist es als Wohnpotential geeignet → Neuentwicklung
Grundeigentümer	– Stadt Thun – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– die Verfügbarkeit des Potenzials steht in Abhängigkeit zur Schulraumplanung

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– Zone für öffentliche Nutzung mit der Möglichkeit für Wohnungsbau (W2) → zu tiefes Nutzungsmass – Naturgefahrengebiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– das Areal liegt im am Rand des Seefeldquartiers, jedoch nicht im Ortsbildschutzgebiet – geschützte Baureihe / Baumallee entlang Niesenstrasse sowie Einfriedung der benachbarten Grundstücke – umgeben von zwei- bis viergeschossigen Bauten – bestehender eingeschossiger Bau (Tagesschule) → Neubebauung
«Zentralität»	– in Velo- resp. Fusswegdistanz zum Bahnhof und zum Quartierzentrum Hohmad – hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 300 m, Kindergarten/ Primarschule/ Kindertagesstätte innerhalb 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 3' Minuten Fahrzeit zum Bahnhof; nächste Bushaltestelle 500 m entfernt, jedoch in Velo- resp. Fusswegdistanz zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – bestehendes MIV- und LV-Netz → kein Handlungsbedarf im Bereich MIV und LV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– --
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – unüberbautes Gebiet → neuorientieren/neuentwickeln
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: Neue Wohnformen
- Mass der Nutzung – 3 bis 4 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen (ev. genossenschaftlich)
- Gestaltungsgrundsätze – die Gestaltung soll sich an den vorhandenen Aussenraumelementen, Bauweisen und Typologien ausrichten
– eine neue Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
– Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
- Erschliessungsgrundsätze – kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV, LV oder MIV
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Schliessen einer Baulücke
– Inwertsetzung von städtischem Grundeigentum
- Risiken – Konkurrenz durch Bedarf Schulnutzung
– fehlende städtische Ressourcen
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → mittelfristig
– Realisierung → kurzfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Klärung Bedarf Schulraumplanung
– Aufzoning durch Zone mit Planungspflicht
– Qualitätssicherung durch städtisches Grundeigentum sowie Ideenkonkurrenz
– Prüfen Zusammenarbeit Stadt mit Wohnbaugenossenschaft

Standort 28 – Länggasse: Parzelle Thun (Thun) Gbbl. Nr. 418

Ausgangslage	– unbebaute Baulandreserve in der Wohnzone W3 → Neuentwicklung
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer
	– einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W3 → zu tiefes Nutzungsmass – keine Nutzungsbeschränkungen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– erhaltenswerter Bau auf der Parzelle – umgeben von drei- bis viergeschossigen Wohnbauten sowie Kirche St. Martin
«Zentralität»	– Nicht speziell an ein Quartierzentrum angegliedert – Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 500 m → ausreichende Versorgungsqualität – Kindergarten/Primarschule in direkter Nachbarschaft → hohe Versorgungsqualität
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 4' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – kein Handlungsbedarf im Bereich LV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– keine
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – unüberbautes Gebiet → neuentwickeln
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: Mietwohnungsbau
- Mass der Nutzung – 4 bis 5 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen
- Gestaltungsgrundsätze – eine neue Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
– Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
- Erschliessungsgrundsätze – kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV, LV oder MIV
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Wohnbaupotential (Schliessen bestehender Baulücke)
- Risiken – keine Entwicklungsabsichten Grundeigentümer
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Erlass Zone mit Planungspflicht; Umsetzung Bebauung mit qualitätssicherndem Verfahren
– Kontaktaufnahme mit Grundeigentümer zur Klärung Entwicklungsabsicht

Standort 29 – Baugenossenschaft Hohmad (Suleggstrasse)

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none">– zweigeschossige, erhaltenswerte Bauten einer Wohnbaugenossenschaft mit einheitlicher Volumetrie, streng nach Süden ausgerichteter Stellung und hoher Aussenraumqualität– die Volumetrie der Bauten fällt jedoch gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbauten ab → mögliches Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	<ul style="list-style-type: none">– Stadt Thun mit Baurecht zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Hohmad– einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">– verfügbar (in Abhängigkeit zu laufendem Baurecht)

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none">– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten– Wohnzone W2 → zu tiefes Nutzungsmass– keine Nutzungsbeschränkungen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	<ul style="list-style-type: none">– Strukturgebiet S II «Mehrfamilienhäuser» mit erhaltenswerten Bauten → die bestehende Baustruktur eignet sich nicht für eine Weiterentwicklung, wenn ein grosses Wohnbaupotenzial aktiviert werden soll– westlich liegen fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser, ansonsten von zweigeschossigen Bauten umgeben
«Zentralität»	<ul style="list-style-type: none">– relativ weit von nächstem Quartierzentrum entfernt; wenig urbaner Kontext– nächster Quartierland 500 m entfernt → ausreichende Versorgungsqualität– Kindergarten/ Primarschule/ Kindertagesstätten innerhalb 300 – 400 m → hohe Versorgungsqualität
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	<ul style="list-style-type: none">– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 5' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV– kein Handlungsbedarf im Bereich LV und MIV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	<ul style="list-style-type: none">– keine
Zusammenfassende Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none">– geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → weiterentwickeln/nachverdichten oder umstrukturieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: Neue Wohnformen
- Mass der Nutzung – 3 (bei Nachverdichtung) oder 4 Vollgeschosse (bei Umstrukturierung)
- Art der Nutzung – Wohnen (genossenschaftlich)
- Gestaltungsgrundsätze – Grundsatzentscheid bezüglich der Frage «Nachverdichtung oder Umstrukturierung»
– eine neue Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
- Erschliessungsgrundsätze – kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV, LV oder MIV
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Wohnpotenzial
– Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
- Risiken – Denkmalpflege: Bau- und Strukturhaltung / Nachverdichtung vs. Umstrukturierung / Siedlungsentwicklung nach innen
– Widerstand Bewohnerinnen und Bewohner
– fehlende städtische Ressourcen
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurz- bis mittelfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Grundsatzentscheid bezüglich der Frage «Nachverdichtung oder Umstrukturierung»
– Aufzoning durch Zone mit Planungspflicht
– Umsetzung der Überbauung mit qualitätssichernden Verfahren
– Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
– Zusammenarbeit Stadt mit Wohnbaugenossenschaft

Standort 31 – Siegenthalergut / Martinpark

Ausgangslage	– die unbebaute, erschlossene Landwirtschaftszone ist als regionales Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen klassiert und bildet ein grosses Wohnpotenzial; im Rahmen dieser Entwicklung soll auch eine Grünzone in der Grösse des heute ausgeschiedenen Martinparks (ggf. an einem anderen Standort) realisiert werden sowie der Standort des bestehenden Kindergartens überprüft werden → Neuentwicklung
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– regionales Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen (RGSK; Festsetzung), Erweiterungsgebiet im Leitbild Siedlungsentwicklung und Landschaft Thun Südwest und bereits in der Wohnstrategie 2000 als Potenzial für familiengerechtes Wohnen vorgesehen – Landwirtschafts- und Grünzone → nicht zonenkonform / Einzonung notwendig – Lärmbelastung ist zu überprüfen (Ränder)
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– unbebautes Landwirtschaftsland/unbebaute Grünzone – von bestehenden mehrheitlich drei- bis viergeschossigen Wohnbauten umgeben – qualitätsvolle gebietsquerende Langsamverkehrsverbindung
«Zentralität»	– nahe bei Quartierzentrum «Zentrum Oberland» – hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 300 m, Kindergarten/Primarschule innerhalb 300 – 400 m, Kindertagesstätte innerhalb 800 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 7' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – es fehlt eine direkte LV-Verbindung mit Querung der Hohmadstrasse zum Zentrum Oberland – gute MIV-Erschliessungsgüte → kein Handlungsbedarf
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– eine Bebauung erhöht den Nutzungsdruck auf die Burgerallmend – Ersatz der Erhaltungs- und Freihaltezone «Martinpark»
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Standort 32 – Hohmadstrasse 40 – 56

Ausgangslage	– bestehende Wohnbauten einer Genossenschaft auf städtischem Grund; Lärmvorbelastung; die Parzelle ist (baulich) unternutzt → Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	– Stadt Thun mit Baurecht zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Thun (Parzelle Thun (Thun) Gbbl. Nr. 3037)
	– einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– verfügbar (in Abhängigkeit zu laufendem Baurecht)

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W3 → zu tiefes Nutzungsmass – lärmvorbelastet auf der ganzen Parzellentiefe
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– zwei Zeilenbauten mit drei Geschossen und grossen Gebäudeabständen – umliegende Siedlungsstrukturen sind mehrheitlich durch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhaussiedlungen geprägt, daneben aber auch durch zweigeschossige Einfamilienhausstrukturen
«Zentralität»	– nahe bei Quartierzentrum «Zentrum Oberland» – hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 400 m, Kindergarten/Primarschule in direkter Nachbarschaft, Kindertagesstätte innerhalb 800 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 7' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – gute LV-Erschliessungsgüte → Ausgestaltung einer direkten LV-Verbindung innerhalb der umstrukturierten Siedlung zur siedlungsergänzenden Quartier-Freifläche (vgl. Standort 31) – gute MIV-Erschliessungsgüte → kein Handlungsbedarf
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– erhöhter Nutzungsdruck auf die Burgerallmend und die siedlungsergänzenden Quartier-Freifläche (Ersatz «Martinpark»)
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → umstrukturieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: Neue Wohnformen
- Mass der Nutzung – 4 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen (genossenschaftlich)
- Gestaltungsgrundsätze – Beplanung ev. zusammen mit Standort 31
– Realisierung von Wohnbauten höherer Dichte mit hoher Wohnqualität → eine neue Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
– lärmgerechte Anordnung und Gestaltung der Bauten und Nutzungen
- Erschliessungsgrundsätze – Anschluss ans bestehende Erschliessungsnetz
– Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Langsamverkehrsverbindung
– ggf. direkte LV-Verbindung zur siedlungsergänzenden Quartier-Freifläche
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Wohnbaupotenzial
– «Lärmsanierung»
– Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
- Risiken – Absicht Wohnbaugenossenschaft
– höhere Baudichte, jedoch tiefere Einwohnerdichte
– Akzeptanz in der Bevölkerung
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Klärung Absicht Wohnbaugenossenschaft
– gemeinsame Beplanung mit Standort 31 prüfen
– Aufzoning durch Zone mit Planungspflicht
– Umsetzung der Bebauung mit einem qualitätssichernden Verfahren

Standort 33 – Weststrasse Süd Siedlungserweiterung

Ausgangslage	– regionales Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten Weststrasse Süd; Einzonung Landwirtschaftsland in Bauzone notwendig → Neuentwicklung
Grundeigentümer	– Burgergemeinde Thun und private Grundeigentümer – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– verfügbar

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– regionales Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten Weststrasse Süd (RGSK; Festsetzung, Wohnen untergeordnet möglich), Leitbild Siedlungsentwicklung und Landschaft Thun Südwest, negative Volksabstimmung zur Neueinzonung (Zone mit Planungspflicht) – Landwirtschaftszone → nicht zonenkonform / Einzonung notwendig
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– unbebautes Areal am Stadteingang «Thun Süd» – grossmassstäbliche Bauten auf Nordseite der Weststrasse (Stadion, Einkaufszentrum), zwei- bis dreigeschossige Wohnbauten im Süden
«Zentralität»	– Nähe Quartierzentrum «Zentrum Oberland» – hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 500 m, Kindergarten und Primarschule innerhalb 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse C und B, jedoch keine direkt anschliessende Bushaltestelle → sicherstellen ÖV-Achse Talackerstrasse – Weststrasse Süd – Lüssli – hohe MIV- und LV-Erschliessungsgüte → Anschluss ans bestehende Netz sicherstellen
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– erhöhter Nutzungsdruck auf Bürgerallmend sowie Sport-Cluster – keine Naturgebiete betroffen
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– bedingt geeignet (negative Volksabstimmung im Februar 2014 zur geplanten Neueinzonung)

Wohnbaupotenzial

Strategischer Grundsatz	– unüberbautes Gebiet → neuentwickeln
Zielgruppe / Nachfragesegmente	<ul style="list-style-type: none"> – Lebensphasen: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Single <input checked="" type="checkbox"/> Paare / DINKS <input checked="" type="checkbox"/> Familie – Status: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> preisgünstiger Wohnungsbau <input checked="" type="checkbox"/> mittlerer Wohnstandard <input type="checkbox"/> gehobener Wohnstandard – spezielle Wohnformen: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Wohnen im Alter <input type="checkbox"/> Mehrgenerationen wohnen <input type="checkbox"/> Wohnbaugenossenschaft <input type="checkbox"/> autoarmes Wohnen <input type="checkbox"/> urbanes Wohnen <input type="checkbox"/> Andere: ...
Mass der Nutzung	– 3 bis 4 Vollgeschosse (Referenz Stadionhöhe)
Art der Nutzung	vgl. Leitbild Siedlungsentwicklung und Landschaft Thun Südwest – Arbeiten. Wohnen untergeordnet 0 – 40% (auch Alterswohnen)
Gestaltungsgrundsätze	vgl. Leitbild Siedlungsentwicklung und Landschaft Thun Südwest – schaffen eines spezifisch gestalteten Stadteingangs – Wohnnutzung in geeigneter Anordnung zur Arbeitsnutzung – Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
Erschliessungsgrundsätze	vgl. Leitbild Siedlungsentwicklung und Landschaft Thun Südwest – LV-Verbindungen sicherstellen und ergänzen – keine direkt anschliessende Bushaltestelle: Sicherstellen ÖV-Achse Talackerstrasse – Weststrasse Süd – Lüssli
Quantifizierung Potenzial	vgl. Leitbild Siedlungsentwicklung und Landschaft Thun Südwest – Neue Geschossfläche mind. 30'000 m ² davon max. 40 % Wohnen → 12'000 m ² GF Wohnen – 150 Wohnungen (80 m ² GF/Wg.) → 195 – 225 Einwohner (1.3 – 1.5 E/Wg.)
Umsetzung	
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> – grosses Wohnbaupotenzial – regionales Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten – schaffen eines spezifisch gestalteten Stadteingangs
Risiken	<ul style="list-style-type: none"> – Sekundäre Wohnnutzung ist von Arbeitsnutzung abhängig – Akzeptanz in der Bevölkerung – Anforderungen Kanton für Einzonung (z.B. Mindestdichte, Fruchtfolgefächern)
Priorität der Umsetzung	– gering
Realisierungshorizont	– Planung → mittelfristig – Realisierung → mittelfristig
Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> – klären weiteres Vorgehen, ggf. neue Planungsstudie → Abhängigkeiten zu Fruchtfolgefächern, ÖV-Erschliessungsgüte, Schulraumbedarf sowie (politische) Vorgeschichte – Einzonung durch Zone mit Planungspflicht (Mehrwertabschöpfung, Planungs- und/oder Erschliessungsvereinbarung)

Standort 34 – Neufeld: Ulmenweg / Distelweg

Ausgangslage	– das mehrheitlich mit zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute und gut erschlossene Geviert schliesst zweiseitig direkt an Quartiere der Wohnzone W3 an → eine Weiterentwicklung des Gevierts mit einer generellen planerischen Massnahme (Aufzonung W2 → W3) ist längerfristig zu prüfen
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer – heterogene Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt, jedoch schwierig aktivierbares Potenzial,

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Bauland der Wohnzone W2 → zu tiefes Nutzungsmass – keine Nutzungsbeschränkungen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– Ein- und Zweifamilienhäuser mit individueller Gestaltung → eine Aufzonung bedingt eine neue Bautypologie (ggf. auch eine Veränderung der Parzellierungsstruktur); diese Umstrukturierung wird langsam vorangehen und «Zwischenzustände» mit Massstabssprüngen hervorrufen
«Zentralität»	– Nähe Quartierzentrum «Zentrum Oberland» – hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 400 m, Kindergarten und Primarschule innerhalb 250 – 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 10' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – kein Handlungsbedarf im Bereich LV – es ist zu prüfen, ob das MIV-Netz genügend Kapazität für eine Siedlungsentwicklung aufweist
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– individuelle Grün- und Freiräume sind teilweise in (halb-)öffentliche zu transformieren
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– schwierig aktivier- und steuerbares Potenzial

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → weiterentwickeln/nachverdichten
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 3 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen
- Gestaltungsgrundsätze – Mehrfamilienhäuser
– Ermöglichen parzellenübergreifender Bauten
– die Entwicklung ist kaum steuerbar
– «Zwischenzustände» werden akzeptiert
- Erschliessungsgrundsätze – Klärung Handlungsbedarf Kapazität MIV-Netz
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Erneuerung und Weiterentwicklung eines Wohnquartiers
– individuelle Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Risiken – heterogene Entwicklung mit unschönen «Zwischenzustände»
– Entwicklung und Qualitätssicherung kaum steuerbar
– das rechnerische Potenzial wird nicht oder nur langsam ausgenützt
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont Planung → kurzfristig
Realisierung → mittel- bis langfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Aufzoning des Areals von W2 zu W3, parzellenübergreifendes Bauen
– ggf. sichern von Aussenräumen und der Erschliessung zur Qualitätssicherung
– überprüfen der MIV-Kapazität

Standort 35 – Neufeld: Siedlung Neufeld

Ausgangslage	– zweigeschossige, erhaltenswerte Bauten einer Wohnbaugenossenschaft auf städtischem Grundeigentum mit einer einheitlichen Volumetrie, prägender Stellung und hoher Aussenraumqualität; die einzelnen Bauten sind kürzlich sanft saniert worden; die Volumetrie der Bauten fällt gegenüber derjenigen des danebenliegenden Einkaufszentrum «Zentrum Oberland» ab, weshalb bereits ein Teil durch dreigeschossige Neubauten ersetzt wurde → Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	– Stadt Thun – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– verfügbar

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W3 → zu tiefes Nutzungsmass – teilweise lärmvorbelastet – archäologisches Schutzgebiet (Verdachtsfläche)
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– Strukturgebiet S II «Mehrfamilienhäuser» mit erhaltenswerten Bauten und zentraler LV-Erschliessung (Schwanenweg) → die Typologie eignet sich nur bedingt für eine Weiterentwicklung – locker gestellte Mehrfamilienhäuser mit durchgrüntem Aussenräumen und einzelnen geschützten Einzelbäumen
«Zentralität»	– nahe Quartierzentrum «Zentrum Oberland» – hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 400 m, Kindergarten und Primarschule innerhalb 250 m)
Erreichbarkeit / Verkehrser-schliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 8 – 10' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – erhalten einer direkten LV-Verbindung zum «Zentrum Oberland» innerhalb einer neuen Überbauung (Schwanenweg) – gute MIV-Erschliessungsgüte → kein Handlungsbedarf, heutige oberirdische Parkierung unterirdisch ersetzen
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– die Grün- und Freiräume sind Teil der Überbauung → Erhalt resp. adäquater Ersatz sicherstellen
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → umstrukturieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: Neue Wohnformen
- Mass der Nutzung – 3 bis 4 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen (ev. genossenschaftlich)
- Gestaltungsgrundsätze – weiterführen der U-förmigen Neubauten mit Ausrichtung auf die zentrale LV-Verbindung
- Erschliessungsgrundsätze – erhalten der direkten LV-Verbindung zum Zentrum Oberland innerhalb einer neuen Überbauung (Schwanenweg)
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Wohnpotenzial in der Nähe eines Quartierzentrums
– Nutzung der bestehenden Infrastruktur
– Erhöhung der Urbanität um das Quartierzentrum «Zentrum Oberland»
– Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
- Risiken – Denkmalpflege: Bau- und Strukturhaltung / Nachverdichtung vs. Umstrukturierung / Siedlungsentwicklung nach innen
– Verlust an Aussenraumqualität
– hohe archäologische Grabungskosten / Ersatzneubau zu wenig rentabel
– fehlende städtische Ressourcen
- Priorität der Umsetzung – mittel
- Realisierungshorizont – Planung → kurz- bis mittelfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Erlass Zone mit Planungspflicht
– Umsetzung Bebauung mit einem qualitätssichernden Verfahren
– Koordination mit Wohnbaugenossenschaft, u.a. Ersatzwohnungen für Bauzeit

Standort 36 – Zentrum Schulstrasse: Kindergarten Feldstrasse

(→ Abhängigkeit mit Resultaten laufendem Projektwettbewerb Ersatzneubauten Siedlung Feldstrasse, Thun)

Ausgangslage	– das städtische Grundeigentum an der Feldstrasse ist mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und einem Kindergarten deutlich unternutzt; die Volumetrie und Nutzungsdichte der Bauten fallen gegenüber derjenigen des danebenliegenden Quartier- und Einkaufszentrum Schulstrasse stark ab → Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	– Stadt Thun mit Baurecht zu Gunsten Bau- und Wohngenossenschaft Nünönen – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– verfügbar (in Abhängigkeit des laufenden Baurechts)

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W3 und Zone für öffentliche Nutzung → nicht zonenkonform / zu tiefes Nutzungsmass – keine Nutzungsbeschränkungen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– locker gestellte Mehrfamilienhäuser mit durchgrünten Aussenräumen → die Typologie eignet sich nur bedingt für eine Weiterentwicklung
«Zentralität»	– direkt neben Quartier- und Einkaufszentrum Schulstrasse mit attraktivem Aussenraum und urbanem Charakter – hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs in direkter Nachbarschaft, Primarschule/Kindergarten innerhalb 300 m, Kindertagesstätte innerhalb 500 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 5' Fahrdistanz Bahnhof Thun/Innenstadt: Hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – prüfen einer LV-Querverbindung zwischen Meisenweg und Feldstrasse – Feldstrasse vermutlich an MIV-Kapazitätsgrenze
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– keine Naturgebiete im Umfeld
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → umstrukturieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 4 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen (genossenschaftlich), Kindergarten
- Gestaltungsgrundsätze – bezüglich Bautypologie ist die naheliegende Neubausiedlung Zenger-Gut gute Referenz
– Integration des bestehenden Kindergartens in die Überbauung
- Erschliessungsgrundsätze – die Infrastrukturleistung ist zu überprüfen, insbesondere MIV-Kapazität Feldstrasse
– ggf. autoarmes Wohnen
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – fördern der Zentrumsentwicklung um Quartier- und Einkaufszentrum Schulstrasse
– Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
- Risiken – Beschränkte Infrastrukturleistung Ver- und Entsorgung sowie Feldstrasse (MIV)
– Konfliktpotenzial Wohnen / Kindergarten
– fehlende städtische Ressourcen
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurz- bis mittelfristig
– Realisierung → mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Förderung der Zentrumsentwicklung im Geviert um das Quartierzentrum Schulstrasse vgl. auch Standort 37 und Standort 53 und Koordination mit Infrastrukturausbau → ggf. partizipative Erarbeitung Gebietsrichtplan
– Erlass Zone mit Planungspflicht; Umsetzung Bebauung mittels qualitätssichernden Verfahren
– Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
– Zusammenarbeit Stadt mit Wohnbaugenossenschaft
– Überprüfung Infrastrukturausbau bezüglich Ver- und Entsorgung sowie MIV-Kapazität Feldstrasse
– Integration bestehender Kindergarten (oder Realersatz)

Standort 37 – Zentrum Schulstrasse: Wohnbaugenossenschaft Alpenblick (Freiestrasse)

Ausgangslage	– zwei- bis dreigeschossige, erhaltenswerte Bauten einer Wohnbaugenossenschaft mit einer einheitlicher Volumetrie, prägender Stellung und hoher Aussenraumqualität; die einzelnen Bauten sind teilweise sanierungsbedürftig; die Volumetrie der Bauten fällt jedoch gegenüber des danebenliegenden Quartier- und Einkaufszentrum Schulstrasse ab → Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	– Wohnbaugenossenschaft Alpenblick – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W2 und W3 → zu tiefes Nutzungsmass – keine Nutzungsbeschränkungen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– Strukturgebiet S II «Mehrfamilienhäuser» mit erhaltenswerten Bauten – locker gestellte Mehrfamilienhäuser mit durchgrünten Aussenräumen → die Typologie eignet sich nur bedingt für eine Weiterentwicklung – nördlich angrenzendes Strukturgebiet S I «Thuner Mischung», d.h. zweigeschossigen Bauten mit quadratnahe Grundriss
«Zentralität»	– direkt neben Quartierzentrum Schulstrasse mit attraktivem Aussenraum und urbanem Charakter – Hohe Versorgungsqualität Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs (in direkter Nachbarschaft) sowie Primarschule/ Kindergarten/ Kindertagesstätte (innerhalb 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 5' Fahrdistanz Bahnhof Thun/Innenstadt: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – kein Handlungsbedarf im Bereich LV – direkt an MIV-Sammelstrasse, jedoch Schulstrasse vermutlich an Kapazitätsgrenze insbesondere bei Bahnunterführung Richtung See; Parkierung innerhalb der Bebauung anzuordnen
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– keine Naturgebiete im Umfeld
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → umstrukturieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 4 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen, ggf. ergänzende quartierbezogene öffentliche Nutzungen
- Gestaltungsgrundsätze – bezüglich Bautypologie ist die naheliegende Neubausiedlung Zenger-Gut gute Referenz
- Erschliessungsgrundsätze – Wohnpotenzial liegt direkt neben Versorgungszentrum
– Infrastrukturleistung ist jedoch zu überprüfen insbesondere Schulstrasse
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – grosses Wohnpotenzial in der Nähe eines Quartierzentrums
– Nutzung der bestehenden Infrastruktur
– Erhöhung der Urbanität um das Quartierzentrum Schulstrasse
- Risiken – Absichten der Wohnbaugenossenschaft
– Überlastung Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Schulstrasse sowie ev. Schulraumkapazität
– Verlust von Aussenraum
– Denkmalpflege: Bau- und Strukturerhaltung / Nachverdichtung vs. Umstrukturierung / Siedlungsentwicklung nach innen
- Priorität der Umsetzung – hoch
- Realisierungshorizont – Planung → kurz- bis mittelfristig
– Realisierung → mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – fördern der Zentrumsentwicklung im Geviert um das Quartierzentrum Schulstrasse und Koordination mit Infrastrukturausbau → ggf. partizipative Erarbeitung Gebietsrichtplan
– Kontaktaufnahme Grundeigentümer → Abklären Entwicklungsbedarf Wohnbaugenossenschaft
– Erlass Zone mit Planungspflicht für das Areal der Wohnbaugenossenschaft Alpenblick; Umsetzung Bebauung mittels qualitätssicherndem Vefahren
– Regelbauzonen mit höherer Geschossigkeit für weitere Gebiete zwischen Freiestrasse und Meisenweg möglich
– städtisches Grundeigentum in der Nähe vorhanden vgl. Standort 36
– prüfen Infrastrukturausbau bezüglich Ver- und Entsorgung sowie Unterführung Schulstrasse

Standort 39 – Allmendingen: Weidenweg / Allmendingenstrasse / Rütliweg

Ausgangslage	– Unbebaute Baulandreserve im Siedlungsgebiet → Entwicklung des Baulandes
Grundeigentümer	– (mehrere) private Grundeigentümer
	– einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnnutzung W2 → zu tiefes Nutzungsmass – teilweise lärmvorbelastet
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– bestehender Hochstammobstgarten auf unbebauter Baulandreserve – umgeben von zwei- bis dreigeschossige Bauten → Schliessen der Baulücke und Einfügen der Bebauung in die bestehende Nachbarschaft
«Zentralität»	– Nähe Quartierzentrum Allmendingen – gute Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 300 m, Primarschule/ Kindergarten innerhalb 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 9' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – bestehendes, ausgebautes LV-Netz → kein Handlungsbedarf im Bereich LV – direkt an MIV-Verbindungsstrasse und in der Nähe der Autobahneinfahrt → kein Handlungsbedarf im Bereich MIV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– genügend Grün-, Frei- und Naherholungsräume in der Umgebung. – keine Auswirkungen auf Naturgebiete im Umfeld
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – unüberbautes Gebiet → neuentwickeln
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: individuelles verdichtetes Wohnen
- Mass der Nutzung – 2 – 3 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – individuelles verdichtetes Wohnen
- Gestaltungsgrundsätze – hochwertig gestalteter, individueller Wohnungsbau (z. B. Reiheneinfamilienhäuser) → die Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
– Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
– lärmgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung
- Erschliessungsgrundsätze – kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV, LV oder MIV
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Entwicklung einer bestehenden, erschlossenen Baulandreserve
– Potenzial für individuelles, verdichtetes Wohnen
- Risiken – Lärmbelastung
– Verfügbarkeit: keine Entwicklungsabsichten Grundeigentümer
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → kurzfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Kontaktaufnahme Grundeigentümer: Klärung Entwicklungsabsichten
– ggf. Erlass Zone mit Planungspflicht und Erhöhung Nutzungsmass
– Umsetzung der Bebauung mit einem qualitätssichernden Verfahren; ggf. Vorfinanzierung gewisser Leistungen durch die Stadt

Standort 41 – Lüssli Siedlungserweiterung

Ausgangslage	– regionales Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen Lüssli / Pfandern; Umzonung Landwirtschaftsland in Wohnzone notwendig → Neuentwicklung
Grundeigentümer	– Stadt Thun sowie private(r) Grundeigentümer – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– regionales Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen (RGSK, Zwischenergebnis); Leitbild Siedlungsentwicklung und Landschaft Thun Südwest – Landwirtschaftszone → nicht zonenkonform / Einzonung notwendig – Fruchtfolgeflächen betroffen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– offenes, unbebautes, bewirtschaftetes Kulturland – bestehender Siedlungsrand
«Zentralität»	– Stadtrand: relativ weit von nächstem Quartierzentrum entfernt; kein urbaner Kontext – Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs / Einkaufszentrum innerhalb 800 m, Primarschule innerhalb 800 m Kindergarten innerhalb 500 m; keine Kindertagesstätte in der Nähe → tiefe Versorgungsqualität / Verbesserung im Rahmen der Überbauung notwendig
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– Abstimmung Siedlung und Verkehr auf Stufe RGSK erfolgt → Handlungsbedarf umfasst Verbesserung ÖV-Erschliessungsgüteklasse mit neuer West-Ost-Buslinie sowie neue MIV-Verbindungsstrasse Autobahnanschluss Thun Süd und Pfandernstrasse («Lüsslispange») – Ausbildung eines feinen LV-Netz: mindestens eine Längs- und Quervernetzung, Anschluss zum Naherholungsraum Pfandern/Buchholz
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– erhöhter Druck auf den bestehenden Grün-, Frei- und Naherholungsraum Pfandern/ Buchholz – ein System gut gestalteter, öffentlicher Aussenräume bildet das Grundgerüst der Siedlungseinheit
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– geeignet, jedoch Siedlungserweiterung und hohe Infrastrukturkosten

Wohnbaupotenzial

Strategischer Grundsatz	– unüberbautes Gebiet → neuentwickeln
Zielgruppe / Nachfragesegmente	<ul style="list-style-type: none"> – Lebensphasen: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Single <input type="checkbox"/> Paare / DINKS <input checked="" type="checkbox"/> Familie – Status: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> preisgünstiger Wohnungsbau <input checked="" type="checkbox"/> mittlerer Wohnstandard <input type="checkbox"/> gehobener Wohnstandard – spezielle Wohnformen: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Wohnen im Alter <input checked="" type="checkbox"/> Mehrgenerationen wohnen <input checked="" type="checkbox"/> Wohnbaugenossenschaft <input type="checkbox"/> autoarmes Wohnen <input type="checkbox"/> urbanes Wohnen <input checked="" type="checkbox"/> Andere: Bauherrengemeinschaften
Mass der Nutzung	– 3 bis 4 Vollgeschosse
Art der Nutzung	– Wohnquartier mit lokal ausgerichteten Dienstleistungen am westlichen Siedlungsrand sowie quartierbezogenen öffentlichen Nutzungen
Gestaltungsgrundsätze	vgl. Leitbild Siedlungsentwicklung und Landschaft Thun Südwest
Erschliessungsgrundsätze	vgl. RGSK sowie Leitbild Siedlungsentwicklung und Landschaft Thun Südwest <ul style="list-style-type: none"> – Verbesserung ÖV-Erschliessungsgüteklasse mit neuer West-Ost-Buslinie sowie neue MIV-Verbindungsstrasse Autobahnanschluss Thun Süd und Pfandernstrasse («Lüsslispange») – Ausbildung eines feinen LV-Netz: mindestens eine Längs- und Quervernetzung, Anschluss zum Naherholungsraum Pfandern/Buchholz – 75% der Parkierung soll unterirdisch erfolgen. Wohnkonzepte mit reduzierter Parkplatzzahl werden gefördert
Quantifizierung Potenzial	<ul style="list-style-type: none"> – Fläche Bauparzellen max. 140'000 m² – Geschossfläche GF 70'000 – 100'000 m² / GFZ = 0.5 – 0.7 – 500 – 700 Wohnungen (140 m² GF / Wg.) – Einwohnerkapazität (2.5 E/Wg.) 1'250 bis 1'750

Umsetzung

Chancen	<ul style="list-style-type: none"> – sehr grosses Wohnpotenzial – Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
Risiken	<ul style="list-style-type: none"> – Erweiterung Siedlungsgebiet / Verlust Fruchtfolgeflächen sowie Landschaftsraum – Anforderungen Kanton für Einzonung (z.B. Mindestdichte, Fruchtfolgeflächen) – Akzeptanz der Bevölkerung / hohe Infrastrukturkosten / fehlende städtische Ressourcen
Priorität der Umsetzung	– mittel
Realisierungshorizont	<ul style="list-style-type: none"> – Planung → mittel- bis langfristig (etappiert) – Realisierung → mittel- bis langfristig (etappiert)
Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung	vgl. Leitbild Siedlungsentwicklung und Landschaft Thun Südwest <ul style="list-style-type: none"> – Verhandlung mit den Grundeigentümerschaften / Planungsvereinbarung – Einzonung mittels Zone mit Planungspflicht / Mehrwertabschöpfung – Qualitätssicherungsverfahren (zweistufig: 1. Aussenräume, Erschliessung, Parzellierung; 2. Objektrealisierung durch Wettbewerbe oder Begleitung Fachgremium) – Vorfinanzierung einzelner Leistungen durch Stadt – abhängig von Infrastrukturausbau, Einzonung sowie kantonalem Richtplan – Schulraumsituation überprüfen, ggf. gezielte Erweiterung sicherstellen

Standort 42 – Bostudenzelg

Ausgangslage	– unbebautes, erschlossenes Areal für Wohnnutzungen innerhalb des Wohnquartiers Bostudenzelg; umliegende Mehrfamilienhäuser mit 4 – 6 Vollgeschossen von unterschiedlichem Baualter und einer gut durchmischten Einwohnerstruktur; der bestehende Kindergarten kann in eine Überbauung verschoben und integriert werden → Neuentwicklung
Grundeigentümer	– Stadt Thun und private Grundeigentümer – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– teilweise verfügbar, einfach aktivierbar

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– regionaler Wohnschwerpunkt (RGSK); bereits in Wohnstrategie 2000 den «weiteren, die Wohnstrategie unterstützende Gebieten» zugeteilt. – Überbauungsordnung (Grundnutzung Wohnzone W3+) → zonenkonform – keine Nutzungsbeschränkungen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– die unbebauten, erschlossenen Bauparzellen werden landwirtschaftlich genutzt und sind von vier- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern umgeben – Nördlich angrenzend besteht bereits ein Kinderspielplatz – der auf der Parzelle liegende Kindergarten kann in eine Überbauung integriert werden
«Zentralität»	– kein besonderer Anschluss an ein Quartierzentrum – durchschnittliche Versorgungsqualität für Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs (Quartierladen innerhalb 500 m; Einkaufszentrum innerhalb von 700 m) – hohe Versorgungsqualität für Schulen (Kindergarten innerhalb 250 m; Primarschule innerhalb 400 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 10' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – Anschluss und Ergänzung des bestehenden LV-Netzes durch mindestens je eine Längs- und Querverbindung innerhalb der Überbauung; Gewährleistung einer Verbindung zum bestehenden Spielplatz – kein Handlungsbedarf im Bereich MIV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– keine Naturgebiete im Umfeld – vermehrte Nutzung des bestehenden Spielplatzes → ggf. Ergänzung mit weiteren Spielplätzen und -feldern
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – unüberbautes Gebiet → neuentwickeln
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: Neue Wohnformen
- Mass der Nutzung – 5 bis 6 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen mit quartierbezogenen öffentlichen Nutzungen (Kindergarten, ggf. weitere Spielbereiche) sowie lokal ausgerichtete Dienstleistungen
– Das Areal bietet sich für eine neue Wohnbaugenossenschaft an
- Gestaltungsgrundsätze – Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser
– Integration des bestehenden Kindergartens in die Überbauung
– vgl. Zone mit Überbauungsordnung x «Bohnstaudenzelg»
- Erschliessungsgrundsätze – vgl. Zone mit Überbauungsordnung x «Bohnstaudenzelg»
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – grosses Wohnbaupotenzial
– Inwertsetzung von städtischem Grundeigentum
– Wegleitendes Wohnprojekt «Leuchtturm-Projekt»
– Verbesserung der Versorgungsqualität des Wohnquartiers Bostudenzelg
- Risiken – keine Entwicklungsabsichten der privaten Grundeigentümerschaft
– fehlende städtische Ressourcen
- Priorität der Umsetzung
Realisierungshorizont – hoch
– Planung → kurzfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – ggf. anpassen der Überbauungsordnung oder Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht
– Umsetzung der Überbauung mit einem qualitätssichernden Verfahren
– Inwertsetzung des städtischen Grundeigentums
– überprüfen Bedarf Ausbau quartierbezogener Versorgungs- und Dienstleistungsangebote

Standort 43 – Erlenweg

Ausgangslage	– älteres Einfamilienhausquartier auf städtischem Boden und angrenzende Wohnbaugenossenschaft mit guter Versorgungsqualität und Erschliessungsgüte → Umstrukturierung mit höherer Dichte
Grundeigentümer	– Stadt Thun; teilweise mit Baurecht zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Stern – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– Verfügbar (in Abhängigkeit zum laufenden Baurecht, Ablauf ist koordiniert)

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W2 → zu tiefes Nutzungsmass – keine Nutzungsbeschränkungen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– Qualitäten eines Einfamilienhausquartiers → bestehende Struktur eignet sich nicht für eine Weiterentwicklung – Eingriff kann zu einem Massstabssprung gegenüber den zweigeschossigen Bebauung in der Nachbarschaft führen
«Zentralität»	– Nähe zu Quartier- und Einkaufszentrum Schulstrasse → Zentralität ist weiter zu fördern – hohe Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs / Einkaufszentrum innerhalb 300 m, Kindergarten/Schule innerhalb 300 m; Kindertagesstätte innerhalb 800 m)
Erreichbarkeit / Verkehrser-schliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 8' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – hohe MIV- und LV-Erschliessungsgüte → ggf. Verbindung zu Quartier- und Einkaufszentrum Schulstrasse aufwerten
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– individuelle Grün- und Freiräume sind teilweise in (halb-)öffentliche zu transformieren
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → umstrukturieren
 – Ausnützung erhöhen, neue Bauform finden und Zentralität fördern
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
 – Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
 – spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: Neue Wohnformen
- Mass der Nutzung – 3 bis 4 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen (ev. genossenschaftlich)
- Gestaltungsgrundsätze – Bebauungstypologie in verdichteter Bauweise ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
 – Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
- Erschliessungsgrundsätze – LV- und MIV-Verbindung zum Quartier- und Einkaufszentrum Schulstrasse aufwerten
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – grosses Wohnpotenzial
 – Zentrumsbildung, um das Quartier- und Einkaufszentrum Schulstrasse
 – Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
- Risiken – Qualitätsverlust im Quartier durch Massstabssprung
 – Schnittstellen zu nebenliegenden Wohnzonen W2
 – Akzeptanz in Bevölkerung und Nachbarschaft
 – fehlende städtische Ressourcen
- Priorität der Umsetzung – hoch
- Realisierungshorizont – Planung → kurz- bis mittelfristig
 – Realisierung → mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Erlass Zone mit Planungspflicht
 – Umsetzung Bebauung mit qualitätssicherndem Verfahren
 – Inwertsetzung städtisches Grundeigentum
 – Koordination mit bestehender Wohnbaugenossenschaft

Standort 44 – Gwattstrasse stadtsseitig: Abschnitt Eisenbahnstrasse – Pfaffenbühlweg

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none">– die erschlossene und bebaute Arbeitszone an der Gwattstrasse 16 – 24 wird vorwiegend von Autogaragen (ein- bis zweigeschossige Bauten) genutzt und liegt vis-à-vis des Freizeit- und Naherholungsraums des Lachenareals– das Areal eignet sich als Umstrukturierungsgebiet für eine Bebauung mit 5 bis 6 Vollgeschosse und gemischte Wohn- und Arbeitsnutzungen, ist jedoch lärmvorbelastet → Umstrukturierungsgebiet
Grundeigentümer	<ul style="list-style-type: none">– private Grundeigentümer– heterogene Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">– abhängig von Verlegung Autogaragen

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none">– regionales Umstrukturierungsgebiet (RGSK)– Arbeitszone A → nicht zonenkonform für Wohnnutzung– Naturgefahrengebiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen– lärmvorbelastet
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	<ul style="list-style-type: none">– Baumallee entlang Gwattstrasse auf Seite Lachenareal sowie Naherholungs- und Freizeitgebiet im Lachenareal– ein- bis zweigeschossige Verkaufshallen / Industriebauten mit Flachdächern → Umstrukturierung
«Zentralität»	<ul style="list-style-type: none">– Nähe Quartierzentrum Schulstrasse sowie Sport- und Freizeitanlage Lachen– Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 600 m, Schule/Kindergarten innerhalb 600 m sowie Kindertagesstätte innerhalb 800 m → ausreichende Versorgungsqualität
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	<ul style="list-style-type: none">– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 5' Fahrdistanz Bahnhof Thun/Innenstadt: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV– zusätzliche LV-Querung Gwattstrasse Richtung Lachenareal notwendig, wichtig sind die Verbindungen zum Quartierzentrum Schulstrasse– direkt an MIV-Verbindungsstrasse, jedoch Parkierung innerhalb der Bebauung anzuordnen; Kapazitätserhöhung Schulstrasse/Durchlässigkeit Richtung Zentrum Schulstrasse, insbesondere Bahnunterführung, notwendig
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	<ul style="list-style-type: none">– erhöht Nutzungsdruck des Seeufers sowie der Sport- und Freizeitanlage Lachen
Zusammenfassende Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none">– geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → neuorientieren
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: Wohnen in Seenähe
- Mass der Nutzung – 4 bis 6 Vollgeschosse; ev. auch höhere Häuser (7 – 8 Vollgeschosse)
- Art der Nutzung – gemischte Wohn- und Arbeitsnutzungen
- Gestaltungsgrundsätze – Gesamtplanung der Überbauung → eine neue/geeignete Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
– Wirkung höherer Häuser auf Erscheinungsbild am Seeufer ist zu überprüfen
– Lösung der Lärmprobleme mit der Bauform und Nutzungsanordnung
- Erschliessungsgrundsätze – Sicherstellung Kapazität LV-Verbindung Richtung Lachenareal und Quartierzentrum Schulstrasse
– Sicherstellung Kapazität MIV Verbindung Richtung Zentrum Schulstrasse
– bei einer Nutzungsmischung ist die Erschliessung der Wohnbauten und der Arbeitsnutzungen zu entflechten resp. geeignet anzuordnen
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – grosses Wohnbaupotenzial in Seenähe, Sport- und Freizeitanlage sowie Zentrum Schulstrasse
– gehobenes Wohnen möglich
– Stärkung Zentrum Schulstrasse
- Risiken – Lärmvorbelastung
– offene Planung Lachenareal
– keine Entwicklungsabsichten Autoverkaufsfirmer
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → mittel- bis langfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Klären Absichten und Zusammenarbeit mit Grundeigentümerschaft (Abhängigkeiten, Ersatzstandort resp. Integrationsmöglichkeiten für bestehende Nutzungen)
– Erlass Zone mit Planungspflicht
– qualitätssicherndes Verfahren: Das Areal ist zusammen mit dem Lachenareal zu beplanen resp. die Planungen sind zu koordinieren. Zudem ist nachzuweisen, dass keine Nachteile in Bezug auf das Erscheinungsbild am Seeufer eintreten
– prüfen Ausbau der Bahnunterführung Schulstrasse

Standort 45 – Gwattstrasse stadtseitig: Abschnitt Hännisweg bis Pfaffenbühlweg

Ausgangslage	– diverse zum Teil unternutzte resp. schwach genutzte Wohn- und Gewerbeareale; die Bau- substanz hat teilweise Investitionsbedarf → Weiterentwicklungs-/ Nachverdichtungsgebiet
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer – heterogene Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt, jedoch schwierig aktivier- und steuerbares Potenzial,

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmen- bedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Arbeitszone A sowie Wohnzone W2 resp. W3 → Um- und Aufzonungen notwendig – lärmvorbelastet bei allfälliger Wohnnutzung entlang Gwattstrasse – Naturgefahrengebiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– Heterogene Bebauungstypologie und Gebäudestruktur: freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser sowie teilweise drei- oder vierstöckige Geschossbauten → individuelle Weiterent- wicklung/Nachverdichtung – Aussenraum geprägt durch Gwattstrasse und private Aussenräume
«Zentralität»	– Aussenquartier / weit von nächstem Quartierzentrum entfernt; wenig urbaner Kontext – nächster Quartierladen liegt mehr als 600 m entfernt → tiefe Versorgungsqualität – Kindergarten und Primarschule 500 – 600 m entfernt → ausreichende Versorgungsqualität
Erreichbarkeit / Verkehrser- schliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 10' Fahrzeit bis Bahnhof Thun/Innenstadt: ausreichende ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – bestehendes LV-Netz sowie diverse Querungen Gwattstrasse → Erhöhung Durchlässigkeit der Bahnanlage sowie bessere Anbindung an Quartierzentrum Schulstrasse – direkt an MIV-Verbindungsstrasse; Parkierung innerhalb der Bebauung bereits vorhanden resp. zu lösen → kein Handlungsbedarf im Bereich MIV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– erhöhter Nutzungsdruck auf empfindliche Landschaftsbereiche am Seeufer (Naturgebiete N V «Schilfweg/Hechtweg» und N VI «Seealmend» sowie Landschaftsentwicklungsgebiet II «Seeallmend-Schorrenkopf»)
Zusammenfassende Ge- samtbewertung	– geeignet, jedoch schwierig aktivier- und steuerbares Potenzial an peripherer Lage

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → weiterentwickeln
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: Wohnen in Seennähe
- Mass der Nutzung – 4 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen und gemischte Nutzungen entlang Gwattstrasse
- Gestaltungsgrundsätze – Aufwertung Aussenraum entlang Gwattstrasse
– lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung; keine Lärmschutzwände
- Erschliessungsgrundsätze – Erschliessung via bestehendes ÖV- und MIV-Netz
– Erhöhung Durchlässigkeit der Bahnanlage sowie bessere Anbindung an Quartierzentrum Schulstrasse insbesondere für den LV
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Weiterentwicklung / Nachverdichtung sowie städtebauliche Aufwertung
– lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen
- Risiken – schwierige Aktivierung des Potenzials durch heterogene Eigentümerstruktur
– Lärmbelastung
- Priorität der Umsetzung – tief
- Realisierungshorizont – Planung → mittel- bis langfristig
– Realisierung → langfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Umzonung der Arbeitszonen in Wohnzonen oder gemischte Zonen mit 4 Vollgeschossen
– prüfen Erhöhung des Nutzungsmass mittels Regelbauzone W2 → W3 entlang Gwattstrasse

Standort 46 – Gwattstrasse seeseitig: Lachenareal bis Campingplatz

Ausgangslage	– diverse unternutzte resp. schwach genutzte Wohn- und Gewerbebauten in Seenähe; die Bausubstanz hat teilweise Investitionsbedarf, die Wohnungsstandards entsprechen nicht der attraktiven Lage am See → Weiterentwicklungs-/ Nachverdichtungsgebiet
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer – heterogene Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt, jedoch schwierig aktivierbares Potenzial,

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W2 sowie Wohn- und Arbeitszone WA3 – lärmvorbelastete Gebiete entlang Gwattstrasse – Naturgefahrengebiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser und z.T. auch Überflutung bei hohen Seeständen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– heterogene Bebauungstypologie und Gebäudestruktur: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie teilweise drei- oder vierstöckige Geschossbauten → individuelle Weiterentwicklung/Nachverdichtung – Areale geprägt durch Gwattstrasse und Seenähe (Aussicht)
«Zentralität»	– Aussenquartier / weit von nächstem Quartierzentrum entfernt; wenig urbaner Kontext – nächster Quartierladen liegt mehr als 600 m entfernt → tiefe Versorgungsqualität – Kindergarten und Primarschule 600 – 800 m entfernt sowie Querung Gwattstrasse nötig → knapp ausreichende Versorgungsqualität
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 10' Fahrzeit bis Bahnhof Thun/Innenstadt: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – Nahe Uferwegverbindung am See → kein Handlungsbedarf im Bereich MIV und LV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– erhöhter Nutzungsdruck auf empfindliche Landschaftsbereiche am Seeufer (Naturgebiete N V «Schilfweg/Hechtweg» und N VI «Seealmend» sowie Landschaftsentwicklungsgebiet II «Seeallmend-Schorrenkopf»)
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– geeignet, jedoch schwierig aktivierbares Potenzial mit Abhängigkeiten zur Landschaftsentwicklung

Wohnbaupotenzial

Strategischer Grundsatz	– überbautes Gebiet → weiterentwickeln
Zielgruppe / Nachfragesegmente	– Lebensphasen: <input checked="" type="checkbox"/> Single <input checked="" type="checkbox"/> Paare / DINKS <input type="checkbox"/> Familie – Status: <input type="checkbox"/> preisgünstiger Wohnungsbau <input type="checkbox"/> mittlerer Wohnstandard <input checked="" type="checkbox"/> gehobener Wohnstandard – spezielle Wohnformen: <input type="checkbox"/> Wohnen im Alter <input type="checkbox"/> Mehrgenerationen wohnen <input type="checkbox"/> Wohnbaugenossenschaft <input type="checkbox"/> autoarmes Wohnen <input type="checkbox"/> urbanes Wohnen <input checked="" type="checkbox"/> Andere: Wohnen am See
Mass der Nutzung	– abgestufte Geschossigkeit: 3 Geschosse entlang Gwattstrasse; 2 Vollgeschosse gegenüber See
Art der Nutzung	– Wohnen am See; gemischte Nutzung entlang Gwattstrasse
Gestaltungsgrundsätze	– Gestaltung orientiert sich an bestehender Typologie – Abstufung der Geschosshöhen von 3 auf 2 Vollgeschosse gegenüber dem Seeufer – Realisierung attraktiver Wohnungen, Inszenierung der Top-Lage am See – Aufwertung Aussenraum entlang Gwattstrasse – lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung; keine Lärmschutzwände
Erschliessungsgrundsätze	– Erschliessung via bestehendes ÖV- und MIV-Netz – Erhöhung Durchlässigkeit der Bahnanlage sowie bessere Anbindung an Quartierzentrum Schulstrasse – optimale Anbindung an die öffentliche Erholungsinfrastruktur am Seeufer
Quantifizierung Potenzial	– vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
Umsetzung	
Chancen	– Weiterentwicklung / Nachverdichtung sowie städtebauliche Aufwertung – Inwertsetzung der Top-Lage am See durch attraktives Wohnungsangebot – lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen
Risiken	– Siedlungsentwicklung vs. Landschaftsentwicklung: Möglicher negativer Einfluss auf empfindliche Landschaftsbereiche am Seeufer durch erhöhten Nutzungsdruck – Schwierige Aktivierung des Potenzials durch heterogene Eigentümerstruktur – Lärmbelastung
Priorität der Umsetzung	– mittel
Realisierungshorizont	– Planung → mittel- bis langfristig – Realisierung → mittel- bis langfristig
Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung	– prüfen Erhöhung des Nutzungsmass mittels Regelbauzone W2 → W3 entlang Gwattstrasse – Abstimmung auf die Landschafts- resp. Seeuferplanung

Standort 48 – Obermatt-Schorebreiti («Hoffmann-Neopac»)

Ausgangslage	– das teilweise unbebaute Areal um die Firma Hoffmann-Neopac liegt in der Arbeitszone und soll der Wohnnutzung zugeführt werden → Neuorientierung
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– verfügbar

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Arbeitszone → nicht zonenkonform – Naturgefahrengebiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– unbebautes Areal, westlich davon dreigeschossige Hoffmann-Neopac-Hallen, sonst zwei- bis teilweise viergeschossige Wohnbauten
«Zentralität»	– weit von nächstem Quartierzentrum entfernt; wenig urbaner Kontext – nächster Quartierland liegt mehr als 500 m entfernt → tiefe Versorgungsqualität / Verbesserungspotential – Kindergarten und Primarschule innerhalb 500 m; jedoch keine Kindertagesstätte in der Nähe → ausreichende Versorgungsqualität
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 7' Fahrzeit zum Bahnhof: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – bestehendes MIV- resp. LV-Netz → kein Handlungsbedarf im Bereich LV und MIV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– erhöhter Nutzungsdruck auf empfindliche Landschaftsbereiche am Seeufer (Naturgebiete N V «Schilfweg/Hechtweg» und N VI «Seealmend» sowie Landschaftsentwicklungsgebiet II «Seeallmend-Schorenkopf»)
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– geeignet

Wohnbaupotenzial

Strategischer Grundsatz	– unüberbautes Gebiet → neuorientieren/umstrukturieren
Zielgruppe / Nachfragesegmente	– Lebensphasen: <input type="checkbox"/> Single <input type="checkbox"/> Paare / DINKS <input checked="" type="checkbox"/> Familie – Status: <input type="checkbox"/> preisgünstiger Wohnungsbau <input checked="" type="checkbox"/> mittlerer Wohnstandard <input type="checkbox"/> gehobener Wohnstandard – spezielle Wohnformen: <input type="checkbox"/> Wohnen im Alter <input type="checkbox"/> Mehrgenerationen wohnen <input type="checkbox"/> Wohnbaugenossenschaft <input type="checkbox"/> autoarmes Wohnen <input type="checkbox"/> urbanes Wohnen <input type="checkbox"/> Andere: ...
Mass der Nutzung	– 3 – 4 Vollgeschosse; AZ 0.7 bis 0.85 d.h. GFZ 0.77 – 0.94
Art der Nutzung	– Wohnen
Gestaltungsgrundsätze	– vgl. Entwurf Erläuterungsbericht Planung Areal Obermatt-Schorebreiti
Erschliessungsgrundsätze	– Anschluss an bestehendes LV- und MIV-Netz
Quantifizierung Potenzial	vgl. Entwurf Erläuterungsbericht Planung Areal Obermatt-Schorebreiti: – 19'000 – 21'500 m ² GF Wohnen – 170 Wohnungen à 115 – 135 m ²
Umsetzung	
Chancen	– Wohnbaupotenzial – Übergang von der Fabrik zum dahinterliegenden Quartier
Risiken	– Versorgungsqualität: nächster Quartierladen mehr als 500 m entfernt – Wohnqualität (Wohnen hinter der Fabrik, Lärmbelastung)
Priorität der Umsetzung	– hoch
Realisierungshorizont	– Planung → kurzfristig – Realisierung → kurz- bis mittelfristig
Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung	vgl. Entwurf Erläuterungsbericht Planung Areal Obermatt-Schorebreiti

Standort 49 – Schoren: ZPP K Baulandreserve

Ausgangslage	– unbebaute Wohnbaulandreserve im Ortsbildgebiet O IX «Schoren»
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer
	– einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Zone mit Planungspflicht K «Schoren» / Grundnutzung W2, AZ max. 0.5 → ggf. zu tiefes Nutzungsmass
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– die unbebaute Parzelle ist Teil des Ortsbildgebiet O IX «Schoren» mit schützens- und erhaltenswerten Objekten des alten Ortskerns sowie Hochstammobstgärten – westlich, nördlich und östlich angrenzend stehen freistehende, zweigeschossige Einfamilienhäuser
«Zentralität»	– Stadtrand / kein urbaner Kontext. – ausreichende Versorgungsqualität (Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 500 m, Primarschule in direkter Nachbarschaft, Kinderarten innerhalb 600 – 700 m)
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse C und B / 10' Fahrzeit bis zum Bahnhof: Ausreichende ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – kein Handlungsbedarf im Bereich MIV und LV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– keine Auswirkungen
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – unüberbautes Gebiet → neuentwickeln
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 2 (ev. 3) Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen individuell
- Gestaltungsgrundsätze – Einbezug in das Ortsbildgebiet I IX «Schoren»
– Bezug zur ersten Etappe der Siedlung «Soleil» schaffen
- Erschliessungsgrundsätze – quartierverträgliche Detailerschliessung
– Anschluss an bestehendes LV und MIV-Netz
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Entwicklung bestehende Baulandreserve
- Risiken – Umgang mit Ortsbildgebiet
– entwicklungshemmende Faktoren bei Grundeigentümer
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Klären entwicklungshemmende Faktoren bei Grundeigentümer
– Überprüfung der Zone mit Planungspflicht hinsichtlich formulierter Dichte
– Qualitätssicherung der baulichen Umsetzung durch qualitätssichernde Verfahren

Standort 50 – Rösslimatte

Ausgangslage	– unbebaute, erschlossene Wohnzone zwischen Gewerbebauten und erhaltenswerten Bauten mit Hochstammobstgarten → Neuentwicklung
Grundeigentümer	– private Grundeigentümer – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– noch nicht abgeklärt

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– regionaler Wohnschwerpunkt (RGSK); zudem bereits in Wohnbaustrategie 2000 als Gebiet für familiengerechtes Wohnen klassiert – Zone mit Planungspflicht L für Wohnen (75%), stilles Gewerbe, Gemeinschaftsnutzungen mit einer AZ von max.0.6 / GZ 2 → zu tiefes Nutzungsmass – teilweise lärmvorbelastet – Gewässerabstand Gwattgrabe (offenes Fliessgewässer) – Naturgefarengbiet: mittlere Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser bei hohen Seeständen
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– erhaltenswerte Bauten des alten Dorfkentrums Gwatt mit Hochstammobstgarten und geschütztem Einzelbaum – an den Rändern des Areals finden sich freistehende zwei- bis dreigeschossige Bauten, im Westen und im Süden bestehen Gewerbebauten.
«Zentralität»	– Stadtrand; kein urbaner Kontext. – nächster Quartierladen liegt mehr als 600 m entfernt → tiefe Versorgungsqualität – Kindergarten und Primarschule 600 – 800 m entfernt → knapp ausreichende Versorgungsqualität – Ver- und Entsorgungs- sowie Verkehrsinfrastruktur jedoch gut ausgebaut
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse B / 10' Fahrzeit bis Bahnhof Thun: hohe ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – Prüfen Sicherheit Schulwegverbindung Rösslimatte – Primarschule Obermatt, ansonsten an bestehendes LV-Netz angeschlossen – direkt an MIV-Verbindungsstrasse; Parkierung innerhalb der Bebauung zu lösen → kein Handlungsbedarf im Bereich MIV
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– erhöhter Nutzungsdruck auf den bestehenden Grünraum Bonstettengut – erhöht Nutzungsdruck des Seeufers (Gwattlischenmoos) mit Flachmoor von nationaler Bedeutung, kantonalem Naturschutzgebiet, Feuchtgebiet von kantonaler Bedeutung und kommunalen Naturgebiet N III «Seewinkel»
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– sehr geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – unüberbautes Gebiet → neuentwickeln
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
– Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
– spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: --
- Mass der Nutzung – 3 – 4 Vollgeschosse → ein qualitätssicherndes Verfahren muss zeigen, ob vier Geschosse gegenüber dem alten Dorfzentrum und in Abhängigkeit mit dem Ortseingang verträglich sind.
- Art der Nutzung – Wohnen, ev. mit Möglichkeit für Dienstleistungsangebote (z.B. Quartierladen) sowie öffentliche Nutzungen (z.B. Kindergarten) für das Quartier (inkl. Strättlühügel)
- Gestaltungsgrundsätze – Gestaltung des Ortseingangs
– Gestaltung der Schnittstellen gegenüber der Gewerbebauten sowie dem alten zweigeschossigen Dorfzentrum
– lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung
- Erschliessungsgrundsätze – MIV-Erschliessung via Rösslimatte und Gwattstrasse
– Prüfen Sicherheit Schulwegverbindung Rösslimatte – Primarschule Obermatt
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Nutzung bestehender Bauzonenreserve
– «Versöhnung» Industriebauten mit altem Dorfzentrum und Strukturierung des Gebiets Schoren
– Erstellen von Dienstleistungsnutzungen für die Rösslimatte sowie den Strättlühügel
- Risiken – Konflikte: Lärmbelastung und erhöhter Nutzungsdruck Naturgebiete
– Sicherheit und Distanz Schulwegverbindung Rösslimatte – Primarschule Obermatt
– Areal ist für eine Entwicklung nicht verfügbar
- Priorität der Umsetzung – hoch
Realisierungshorizont – Planung → kurzfristig
– Realisierung → kurz- bis mittelfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – Kontaktaufnahme Grundeigentümer
– überprüfen Zone mit Planungspflicht L, insbesondere betreffend Mass der Nutzung / Planungsstudie
– Umsetzung Bebauung mit qualitätssicherndem Verfahren
– prüfen der Schulwegverbindungen Rösslimatte – Primarschule Obermatt

Standort 52 – Westquartier: Bürglenstrasse / Gantrischstrasse

Ausgangslage	– dreigeschossige Mehrfamilienhaus-Gebiete mit teilweise älterer Bausubstanz und teilgebietsweisem Verdichtungspotenzial → teilgebietsweise Umstrukturierung oder Nachverdichtung
Grundeigentümer	– Stadt Thun/Wohnbaugenossenschaften und private Grundeigentümer – einfache Grundeigentümerstruktur
Verfügbarkeit	– teilweise verfügbar (in Abhängigkeit zu den laufenden Baurechten)

Eignung des Standorts für die Entwicklung (nach innen)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	– keine Bestimmungen in übergeordneten Planungsinstrumenten – Wohnzone W3 → zu tiefes Nutzungsmass – teilweise lärmvorbelastet entlang General-Wille-Strasse und Mittlere Strasse
Orts- und Landschaftsbild / städtebaulicher Kontext	– umgeben von drei- bis künftig fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit durchgrüntem, z.T. grosszügigen Aussenräumen → eine Entwicklung hat keinen negativen Einfluss auf Nachbarschaft
«Zentralität»	– Nahe bei Quartierzentrum Schönau (bestehend aus Coop, Schönaukirche, Schulen) – Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb 500 m, Kindergarten/ Primarschule/ Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft → hohe Versorgungsqualität für Familien
Erreichbarkeit / Verkehrerschliessung (ÖV, LV, MIV)	– ÖV-Erschliessungsgüteklasse grösstenteils C, teilweise B / 8' Fahrzeit zum Bahnhof: Ausreichende ÖV-Versorgung → kein Handlungsbedarf im Bereich ÖV – kein Handlungsbedarf im Bereich LV – Kapazität des bestehenden MIV-Netz ist zu Prüfen
Auswirkungen auf Grün-, Frei- und Naherholungsräume sowie Naturgebiete	– Verkleinerung der bestehenden grosszügigen Freiräume. – Transformation der individuellen Freiräume durch (halb-)öffentliche als Teil einer neuen Überbauung
Zusammenfassende Gesamtbewertung	– geeignet

Wohnbaupotenzial

- Strategischer Grundsatz – überbautes Gebiet → teilgebietsweise umstrukturieren oder weiterentwickeln/nachverdichten
- Zielgruppe / Nachfragesegmente – Lebensphasen:
 Single Paare / DINKS Familie
 – Status:
 preisgünstiger Wohnungsbau mittlerer Wohnstandard gehobener Wohnstandard
 – spezielle Wohnformen:
 Wohnen im Alter Mehrgenerationen wohnen Wohnbaugenossenschaft
 autoarmes Wohnen urbanes Wohnen Andere: ...
- Mass der Nutzung – 3 bis 5 Vollgeschosse
- Art der Nutzung – Wohnen (teilweise genossenschaftlich)
- Gestaltungsgrundsätze – Realisierung einer Wohnüberbauung mit höherer Dichte und hoher Wohnqualität (Mehrfamilienhausbau) → eine neue Bebauungstypologie ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren
 – Integration in die/Ausbildung geeigneter Übergänge zu den umliegenden Bebauungen
 – Sicherstellen der Durchlässigkeit der Siedlungsstrukturen
- Erschliessungsgrundsätze – Erhalten der Durchgängigkeit des Fusswegnetzes
- Quantifizierung Potenzial – vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Umsetzung

- Chancen – Wohnpotenzial im Rahmen der Umstrukturierung
- Risiken – geringes Potenzial bei Nachverdichtung
 – nur teilweise verfügbar
 – Dichte vs. Umgebungsqualität
- Priorität der Umsetzung – mittel
- Realisierungshorizont – Planung → kurz- bis mittelfristig
 – Realisierung → mittel- bis langfristig
- Hinweise für die (planungsrechtliche) Umsetzung – prüfen Erhöhung des Nutzungsmass mittels Regelbauzone oder durch Zone mit Planungspflicht
 – Erhalten der Durchgängigkeit des Fusswegnetzen
 – Koordinierung der Baurechte
 – Schulraumsituation überprüfen, ggf. gezielte Erweiterung sicherstellen

2.2 Weitere Areale

Standort	Erläuterungen	Wohnpotenzial / Umsetzung
09 Burgstrasse 2	<ul style="list-style-type: none"> – rechtsgültige Überbauungsordnung – es besteht ein Projekt für Wohn- und Gewerbenutzung mit Wohnungen für Senioren und Spitalmitarbeiter 	<ul style="list-style-type: none"> – 1'015 m² GF Wohnen – 17 Wohnungen (davon 12 für Senioren) → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
10 Goldiwil, «Hübeli»	<ul style="list-style-type: none"> – unbebaute, am Arealrand erschlossene Wohnzone W2 – ÖV-Erschliessungsgüte D / 12' Fahrzeit zum Bahnhof Thun → Aussenquartier 	<ul style="list-style-type: none"> → kleines, die Wohnstrategie unterstützendes Wohnpotenzial (auch gehobenes Wohnen) vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
15 ESP Bahnhof Thun: Areal Rampenstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Bahnhof und Innenstadt nahes Umstrukturierungsareal; wird im Rahmen des ESP Bahnhof Thun beplant – rechtsgültige Überbauungsordnung «Aarefeld-Bahnhofplatz» vom 6. Februar 1991 → Umstrukturierung: Ersatzneubau bestehendes Dienstgebäude 	<ul style="list-style-type: none"> – gemischte Nutzung – 5'100 m² GF davon ca. 1'350 m² GF Wohnen → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
17 ESP Bahnhof Thun: Inseli	<ul style="list-style-type: none"> – unbebaute ZöN und Wohnzone W2 im Ortsbildschutzgebiet O V «Inseli» – in Abhängigkeit von der Planung ESP Bahnhof Thun könnte die Bebauung des Inselis ergänzt werden 	<ul style="list-style-type: none"> – gehobenes Wohnen an zentraler Lage – 1'450 m² GF Wohnen in 3 zweigeschossigen Punkthäusern → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
18 Bellevuestrasse	<ul style="list-style-type: none"> – bebaute Wohnzone W3, Bauten wirken viergeschossig – Umstrukturierung zu zeitgemässen Grundrissen, 4 Vollgeschosse möglich 	<ul style="list-style-type: none"> – reales Wohnpotenzial klein → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
20 Hofstettenstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – unternutzte, sanierungsbedürftige Bausubstanz – Wohn- und Arbeitszone W/A3+ → zonenkonform – hohe Lärmbelastung, Strassenraum – Ortsbildschutzgebiet O II «Baumgartenrain» 	<ul style="list-style-type: none"> → kleines, die Wohnstrategie unterstützendes Wohnpotenzial; städtebauliche Aufwertung steht im Vordergrund
21 Beatriceweg	<ul style="list-style-type: none"> – unbebaute Wohnzone W2 in Hanglage – Projektidee «vier Einfamilienhäuser «am Jakobshübeli» 	<ul style="list-style-type: none"> – 4 grosszügige Wohneinheiten für gehobenes Wohnen an Toplage – 7 – 20 Einwohner bei (1.8 bis 2.5 E./Wg.) → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
26.2 Primarschulhaus Hohmad (ZöN 32)	<ul style="list-style-type: none"> – städtisches Grundeigentum; ZöN → nicht zonenkonform – die Verfügbarkeit des Potenzials steht in Abhängigkeit zur Schulraumplanung Stadt Thun – schützenswertes Objekt auf der Parzelle – Strukturgebiet S I «Thuner Mischung» klassiert entsprechend von zweigeschossigen Bauten umgeben → Umstrukturierung 	<ul style="list-style-type: none"> – Umstrukturierung zu Wohnen; 2 – 3 Vollgeschosse – Planungshorizont: mittelfristig → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Standort	Erläuterungen	Wohnpotenzial / Umsetzung
26.3 Gymnasium Seefeld (ZöN 23, 24 und 25)	<ul style="list-style-type: none"> – Stadt Thun und Kanton Bern; ZöN → nicht zonenkonform – die Verfügbarkeit steht in Abhängigkeit zur Schulraumplanung der Stadt Thun → Nachverdichtung im Rahmen eines angemessenen Umgangs mit dem Ortsbilschutzgebiet O VI «Seefeld» sowie den schützenswerten Bauten und hochwertigen, geschützten Baumreihen / Baumalleen 	<ul style="list-style-type: none"> – durchmisches Wohnen an zentraler, gut erschlossener Lage – Prüfen Erwerb des kantonalen Landanteils durch Stadt – 3 Vollgeschosse (Erlass Zone mit Planungspflicht) – Planungshorizont: mittelfristig → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
27 Freistatt: Schützenweg / Jägerweg / Länggasse	<ul style="list-style-type: none"> – es läuft eine separate Planung zur Umstrukturierung des Gebiets 	<ul style="list-style-type: none"> → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
30 Migros Dürrenast: Frutigenstrasse 60	<ul style="list-style-type: none"> – teilweise unbebaute, als oberirdische Parkplätze genutzte, Wohnzone W2 neben Quartierladen → Umstrukturierung 	<ul style="list-style-type: none"> – Gemischte Nutzung: Wohnen, Dienstleistung, Verkauf – davon 4'500 – 5'000 m² BGF Nutzfläche für Wohnen – Vollgeschosse: 4 (rückwärtig) – 7 (Vorderseite). → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
38 Zentrum Schulstrasse: Meisenweg / Eggenweg	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnzone W3, div. Private Grundeigentümer → Nachverdichtung im Rahmen der Zentrumsentwicklung Zentrum Schulstrasse (vgl. Standorte 36 und 37) 	<ul style="list-style-type: none"> – urbanes Wohnen am Quartierzentrum Dürrenast → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
40 Lüssliweg / Auchenweg / Buechholzweg	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnzone W2, die bereits stark ausgenutzt ist – private Grundeigentümer und heterogene Parzellenstruktur: zweigeschossige Bauten auf kleinen Parzellen und dreigeschossige (!) Zeilenbauten auf grösseren Parzellen → ggf. Nachverdichtungspotential 	<ul style="list-style-type: none"> – reales Wohnpotenzial klein → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
47 Gwatt, Inducta: Parzelle Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. 967	<ul style="list-style-type: none"> – Das unternutzte Fabrikareal ist der Wohnzone W2 zugewiesen → Umstrukturierungsgebiet – Nachbarschaft geprägt durch Gwattstrasse (→ Lärmbelastung), Campingplatz sowie Seenähe (inkl. empfindliche Naturgebiete) 	<ul style="list-style-type: none"> – auch für gehobenes Wohnen am Wasser geeignet → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial
51 Schulstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – heterogen, zwei- bis viergeschossig bebaute Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone (W3 resp. W/A3) → Weiterentwickeln – durchgründer, ruhiger Aussenraum 	<ul style="list-style-type: none"> – 4 Vollgeschosse; Strassenecken betonen – urbanes Wohnen am Quartierzentrum Dürrenast – Erhöhung Durchlässigkeit der Bahnanlage sowie bessere Anbindung an Zentrum Schulstrasse → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

Standort	Erläuterungen	Wohnpotenzial / Umsetzung
53 Bernstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Das unternutzte Fabrikareal ist der Wohn- und Arbeitszone W/A3+zugewiesen → Umstrukturierungsgebiet – Das Areal ist von drei- bis viergeschossigen Bauten umgeben, gut erschlossen und an zentraler Lage – Lärmvorbelastung → lärmgerechte Anordnung und Gestaltung der Nutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Realisierung einer hohen Dichte d.h. einer Ausnutzungsziffer AZ von 2.0 → vgl. Anhang – Tabelle Quantifizierung Potenzial

2.3 Offene Areale

Areal	Erläuterungen	Wohnpotenzial
Schadaugärtnerei	<ul style="list-style-type: none"> – Es müssen Grundsatzentscheide betreffend Nutzung getroffen werden 	<ul style="list-style-type: none"> → Der laufende Planungsprozess wird weisen, ob überhaupt ein Potenzial besteht
«Gymnasiumsmatte»	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gymnasiumsmatte soll vorderhand prioritär für geeignete Nutzungen der Kultur- und Bildungsmeile zur Verfügung stehen → Es müssen Grundsatzentscheide betreffend Nutzung getroffen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> → Es wird geprüft, ob eine Gesamtplanung Schadau – Gymermatte – Lachen aufgelöst wird.

2.4 Ungeeignete Standorte

Areal	Erläuterungen	Wohnpotenzial
Gwatt, Obermatt: Parzelle Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. 2437	<ul style="list-style-type: none"> – unbebaute, erschlossene Wohnzone W2 zwischen Gwattstrasse und Primarschule Obermatt, welche im Landschaftsentwicklungsgebiet L I «Bonstettengut» liegt – wird entlang der Gwattstrasse als Parkplatz genutzt. – die Parzelle wird im Rahmen des Parkpflegewerks Bonstettengut zur Freihaltung vorgeschlagen – zudem gemäss Überbauungsstudie des Amts für Stadtliegenschaften wirtschaftlich nicht rentabel überbaubar 	<ul style="list-style-type: none"> → Kein Wohnpotenzial – Antrag AfS: Umzonung zu ZöN/ZSF
Arbeitszone Rütlistrasse / Mittlere Strasse	<ul style="list-style-type: none"> – möglicher Standort STI-Betriebsareal oder andere Arbeitsnutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> → Kein Wohnpotenzial
ESP Thun Nord (Allmendstrasse)	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen gemäss Richtplan Gebietsentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> → Kein Wohnpotenzial
Allmendingen: Hagacher	<ul style="list-style-type: none"> – freihalten von Hochbauten und einhalten des Leitbildes Stadtentwicklung Raum Thun Südwest – Bedarf an Rasenspielfelder decken 	<ul style="list-style-type: none"> → Kein Wohnpotenzial
Lachenareal/Lachenwiese	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung des Lachenareals als öffentlicher Freiraum für Freizeitnutzungen am See – Lachenwiese aufgrund Vorgeschichte freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> → Kein Wohnpotenzial
Grabengut/Eisbahn	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> → Kein Wohnpotenzial

3 Empfehlungen aus dem Teilprojekt 3 zuhanden der Wohnstrategie

1 Konsequente Umsetzung im Rahmen der Ortsplanung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind wo immer möglich die empfohlenen Nutzungsmasse mittels besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP/Überbauungsordnungen UeO) oder allenfalls Regelbauweise (Aufzonung) anzustreben resp. eine Mindestausnützung sicherzustellen. Für die Siedlungsentwicklung nach Innen und die Erhöhung des Nutzungsmasses sind nicht nur die Geschosshöhe, sondern auch das Bebauungsmuster sowie die Integration einer Bebauung in den ortsbaulichen Kontext von zentraler Bedeutung. Gleichzeitig ist das Gespräch mit den betroffenen Grundeigentümern aktiv aufzunehmen.

2 Wohnraumpotenzial zielgerichtet entwickeln

Aufgrund des Entwurfs des kantonalen Richtplans beträgt das hochgerechnete Ziel des Bevölkerungswachstums in Thun bis 2030 zusätzliche 5'300 Einwohner (+ 12%). Das rechnerisch ausgewiesene Wohnraumpotenzial der Areale beträgt zwischen 7'580 bis 11'655 Einwohner (unter Einbezug der Siedlungserweiterung «Lüssli» – Standort Nr. 41).

3 Verfügbarkeit in Innenentwicklungsarealen eingehender prüfen und wo möglich gezielt erhöhen

Eine kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit kann realistischerweise vorderhand in den unbebauten Arealen erwartet werden. Fraglich ist sie für die Neu- und Weiterentwicklung bereits bebauter Areale. Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen, welche solche Areale stellen, muss davon ausgegangen werden, dass der Zeithorizont für Verfügbarkeit und Umsetzung in vielen Fällen zu optimistisch beurteilt ist. Vertiefte Abklärungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision müssen zeigen, wo sich tatsächlich Umstrukturierungen und Nachverdichtungen rascher umsetzen lassen.

4 Prüfen einer Neueinzonung im Gebiet «Lüssli» im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Da anzunehmen ist, dass ein grosser Teil des ausgewiesenen Wohnraumpotenzials erst mittel- bis langfristig erfolgreich entwickelt werden kann, ist die Option einer Siedlungserweiterung im Gebiet «Lüssli» im Rahmen der Ortsplanungsrevision ernsthaft zu prüfen.

5 Hohe Anforderungen für die Nutzung der «letzten» unüberbauten Reserven stellen

Unüberbaute Nutzungsreserven oder Möglichkeiten für Neueinzonungen («Lüssli», «Siegenthalergut», «Bostudenzelg») sind in Thun rar. Sie sollen für qualitativ und quantitativ überdurchschnittliche Wohnprojekte in Wert gesetzt werden. Aufgrund ihres besonderen Potenzials ist zudem eingehend zu prüfen, ob gerade für diese Areale weitere spezifische Anforderungen im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele der Wohnstrategie zu stellen sind.

6 Sorgfältige Interessenabwägung in Umstrukturierungsgebieten mit Ortsbildqualität

In Verdichtungsgebieten mit Ziel Umstrukturierung, deren Bestand Ortsbildqualitäten aufweist, ist vor einer Umstrukturierung sorgfältig zu prüfen, ob sich die angestrebten Wohndichten (Bewohnerdichten) durch eine Entwicklung im Bestand (Nachverdichtung) realisieren lassen. Eine Umstrukturierung sollte nur dann ins Auge gefasst werden, wenn dieses Ziel nachgewiesenermassen nicht erreicht werden kann.

7 Verfügbarkeit auf städtischen Parzellen im Rahmen der Bodenpolitik gezielt erhöhen

In Umstrukturierungsgebieten auf städtischen Parzellen ist die Verfügbarkeit und Planbarkeit gezielt zu fördern. Im Hinblick auf eine Neuordnung des Baurechts ist rechtzeitig die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Nutzern (Wohnbaugenossenschaften, private Baurechtnehmer) aufzunehmen.

8 Areal spezifische Auseinandersetzung mit den Zielgruppen

Die Bezeichnung der möglichen Zielgruppen in den Arealblättern soll lediglich zeigen, für welche der gesuchten Zielgruppen sich das Areal besonders eignen könnte. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll, gestützt auf die Quartierbetrachtungen, eine genauere Klärung der pro Areal geeigneten Zielgruppen erfolgen.

9 Umsetzung in Abstimmung mit der städtischen Schulraumplanung

Die städtischen Schulanlagen (Kindergärten und Schulen) weisen derzeit kaum Reserven auf, um ein zusätzliches Bevölkerungswachstum aufzunehmen. Im Rahmen der Realisierung grösserer Areale ist deshalb immer auch die Schulinfrastruktur zu überprüfen und allenfalls gezielt zu ergänzen. Die Schulraumplanung soll für das Gebiet Seefeld/Hohmad, abgestimmt auf die kantonale Planung (Neubau Gymnasium) vorangetrieben werden, um allenfalls freispielbare ZöN-Areale in nützlicher Frist verfügbar zu machen.

10 Innenentwicklung und städtische Dichte kreativ umsetzen

Im Rahmen der OP-Revision sind zudem weitere Aspekte zu prüfen, welche die Ausschöpfung des Wohnraumpotenzials auf den ausgeschiedenen Arealen begünstigen können, insbesondere urbanere, dichtere Baustrukturen, dichtere, Nutzfläche sparende Lebensformen und eine angemessene Nutzungsdurchmischung.

Anhang

- Quantifizierung Potenzial – Annahmen und Berechnungstabelle
- Plan «Entwicklungspotentiale»

Quantifizierung Potential

Annahmen für Quantifizierung

	Planungsamt der Stadt Thun
Ausbaugrad	1.00
Ø Wohnungsfläche [m ²] nach	120
Ø Wohnungsbelegung [E./Wg.] nach	2.0

Hinweis: Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West RGSK TOW rechnet mit einer durchschnittlichen Wohnungsfläche von 140 m² und einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 1.8 E./Wg. Die Gemeinde Köniz rechnet in ihrem Richtplan Raumentwicklung bei Neubauten mit einer Wohnungsbelegung von 2.2 E./Wg.

Kennzahlen für Quantifizierung

→ Umstrukturierung

Geschossigkeit	Ausnutzungsziffer AZ	
	min.	max.
Vollgeschosse		
2	0.40	0.50
3 *	0.60	0.85
4 *	0.80	1.05
5 *	0.95	1.50
6 *	1.30	2.00

Werte basieren auf den Angaben von Atelier Wehrli: Stadtentwicklung im Raum Thun Südwest, Dichtestudie, vom September 2011 sowie Berechnungen aus Stadt Zürich, Amt für Städtebau: «Dichter» von 2012.

* Hinweis: Gemäss Kantonalen Richtplan 2030 (Stand: August 2014 | Mitwirkung) haben in der Stadt Thun Neuein- und Umzonungen eine Mindestdichte von $AZ = 0.81$ (Geschossflächenziffer oberirdisch $GFZo = 0.90$; Umrechnungsfaktor $AZ * 1.1 = GFZo$) zu erreichen.

→ Weiterentwicklung / Nachverdichtung

Geschossigkeit	Faktor Wohnflächenzunahme	
	min	max
Vollgeschosse		
2 bis 6	1.10	1.30

Weitere mögliche Annahmen / Differenzierungen

Nachfragesegmente	Wohnungsgrösse [m ²]	Wohnungsbelegung [E./Wg.]	Umrechnungsfaktor [-] *
Familienwohnungen			
– gehobener Standard	140	2.5	1.07
– mittlerer Standard	120	2.5	1.25
– preisgünstiger Wohnungsbau	100	2.5	1.50
Alterswohnungen	50 – 70	1.5	1.50
Paare / DINKS			
– gehobener Standard	140	1.8	0.77
– mittlerer Standard	120	1.8	0.90

Werte basieren auf den Angaben von Müller Florence (2011): Wohnungsbestand im Vergleich zu den Nachfragetrends im Wohnungsmarkt der Stadt Zürich. Bachelorarbeit HSLU.

* Wenn das evaluierte Wohnpotential (Annahme Wohnungsgrösse 120 m² und Wohnungsbelegung 2.0 E./Wg.) weiter nach Zielgruppe/Nachfragesegment differenziert werden soll, kann dies durch die Multiplikation mittels angegebenem Umrechnungsfaktor vorgenommen werden.

Areale		Ist-Zustand			Strategischer Grundsatz [0: Nachverdichtung 1: Umstrukturierung/ Neuentwicklung]	Theoretisches Wohnbaupotential						Reales Wohnbaupotential						Kommentar				
Standort [Nr.]	Teilareal	Wohnfläche [m2]	Anzahl Einwohner	Arealfäche [m2]		Geschosse	Wohnanteil	Geschossfläche Wohnen bestehende Grundlage			Wohneinheiten bestehende Grundlage			Einwohner bestehende Grundlage			Neue BGF bestehende Grundlage			Neue Einwohner bestehende Grundlage		
							min.	max.		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
1		3'800	123	20'087	1	3	1.00	12'052	17'074		100.4	142.3		201	285		8'252	13'274		78	162	
2		2'700	73	13'499	0	3	1.00	2'970	3'510		24.8	29.3		50	59		270	810		-24	-15	
3		850	49	3'631	1	3	1.00	2'179	3'086		18.2	25.7		36	51		1'329	2'236		-13	2	
4		150	4	3'965	1	4	1.00	3'172	4'163		26.4	34.7		53	69		3'022	4'013		49	65	
5		0	0	33'854	1	*	*	24'200	--		201.7	--		403	--		24'200	--		403	--	* vgl. Arealblatt
6		2'400	31	22'343	1	6	1.00	29'046	44'686		242.0	372.4		484	745		26'646	42'286		453	714	
7	1	4'100	55	10'402	1	4	1.00	8'322	10'922		69.3	91.0		139	182		4'222	6'822		84	127	
7	2	3'000	43	11'884	0	5	1.00	3'300	3'900		27.5	32.5		55	65		300	900		12	22	
8		950	21	8'295	1	3	1.00	4'977	7'051		41.5	58.8		83	118		4'027	6'101		62	97	
9		550	3	3'477	1	*	*	1'015	--		17	--		34	--		465	--		31	--	* vgl. Arealblatt
10		650	12	13'720	1	2	1.00	5'488	6'860		45.7	57.2		91	114		4'838	6'210		79	102	
11		600	9	24'156	1	*	0.50	37'500	--		312.5	--		625	--		36'900	--		616	--	* vgl. Arealblatt
12		47'250	934	112'500	1	*	*	bei Standort 11 eingerechnet	--		bei Standort 11 eingerechnet	--		bei Standort 11 eingerechnet	--		bei Standort 11 eingerechnet	--		bei Standort 11 eingerechnet	--	* vgl. Arealblatt
13		200	1	4'181	1	5	0.60	2'383	3'763		19.9	31.4		40	63		2'183	3'563		39	62	3 von 5 Geschossen für Wohnen
14		0	0	3'419	1	7	0.57	10'941	--		91.2	--		182	--		10'941	--		182	--	Arealfäche * 0.8 * 7 Geschosse; 4 von 7 Geschossen für Wohnen
15		0	0	1'850	1	*	*	1'350	--		11.3	--		23	--		1'350	--		23	--	* vgl. Arealblatt
16		7'000	149	17'821	1	*	0.50	8'500	--		70.8	--		142	--		1'500	--		-7	--	* vgl. Arealblatt
17		0	0	4'083	1	2	1.00	1'450	--		6	--		12	--		1'450	--		12	--	* vgl. Arealblatt
18		5'950	126	12'731	0	4	1.00		6'545 7'735			54.5 64.5		109 129			595 1'785			-17	3	
19		80	0	8'063	1	4	1.00		6'450 8'466			53.8 70.6		108 141			6'370 8'386			108	141	
20		5'500	144	9'391	0	4	1.00		6'050 7'150			50.4 59.6		101 119			550 1'650			-43	-25	
21		250	0	3'967	1	*	*		--		4	--		8	--		--			8	--	* vgl. Arealblatt
22		3'050	111	15'036	1	4	1.00		12'029 15'788			100.2 131.6		200 263			8'979 12'738			89	152	
23		13'350	316	32'253	1	4	1.00		25'802 33'866			215.0 282.2		430 564			12'452 20'516			114	248	
24		1'500	25	11'208	1	3	1.00		6'725 9'527			56.0 79.4		112 159			5'225 8'027			87	134	
25		350	13	32'687	1	4 - 6	*	26'786	--		223.2	--		446	--		26'436	--		433	--	* Annahmen Wohnanteil: Ersatz Post Rosenau (0%); Blockrand entlang Seestrasse (66 % W); Stadtvillen (100 % W)
26	1	0	0	6'160	1	3	1.00		3'696 5'236			30.8 43.6		62 87			3'696 5'236			62	87	
26	2	150	4	5'173	1	2	1.00		2'069 2'587			17.2 21.6		34 43			1'919 2'437			30	39	
26	3	100	0	25'414	0	3	1.00		--		*	--		*	--		--		*	--	--	* Z.Z. nicht quantifizierbar (t)
27		6'200	198	25'895	1	3	1.00		15'537 22'011			129.5 183.4		259 367			9'337 15'811			61	169	
28		100	0	6'539	1	4	1.00		5'231 6'866			43.6 57.2		87 114			5'131 6'766			87	114	
29		4'400	152	21'189	1	4	1.00		16'951 22'248			141.3 185.4		283 371			12'551 17'848			131	219	
30		0	0	5'261	1	4 - 7	1.00	4'500 - 5'000	--		37.5 - 42	--		75 - 83	--		4'300 - 4'800	--		70 - 78	--	* vgl. Arealblatt
31		200	5	54'857	1	*	*	30'450 - 39'150	--		250 - 325	--		625 - 810	--		30'450 - 39'150	--		625 - 810	--	* vgl. Arealblatt Hinweis: kantonalen Richtplan 2030 fordert min. AZ von 0.81
32		5'250	125	11'728	1	4	1.00		9'382 12'314			78.2 102.6		156 205			4'132 7'064			31	80	
33		0	0	49'324	1	*	*	12'000	--		150.0	--		195 - 225	--		12'000	--		195 - 225	--	* vgl. Arealblatt Hinweis: kantonalen Richtplan 2030 fordert min. AZ von 0.81
34		20'250	456	70'391	0	3	1.00		22'275 40'500			185.6 337.5		371 675			2'025 20'250			-85	219	Annahme: max. Potential höher (bis zu 100% mehr GF Wohnen), weil neue Typologie möglich (EFH > MFH)
35		5'300	211	19'443	1	3	1.00		11'666 16'527			97.2 137.7		194 275			6'366 11'227			-17	64	
36		1'200	28	9'208	1	4	1.00		7'366 9'668			61.4 80.6		123 161			6'166 8'468			95	133	
37		12'250	307	32'903	1	4	1.00		26'322 34'548			219.4 287.9		439 576			14'072 22'298			132	269	
38		18'000	340	39'436	0	3	1.00		19'800 23'400			165.0 195.0		330 390			1'800 5'400			-10	50	
39		200	4	6'477	1	2	1.00		2'591 3'239			21.6 27.0		43 54			2'391 3'039			39	50	
40		10'750	269	24'526	0	4	1.00		11'825 13'975			98.5 116.5		197 233			1'075 3'225			-72	-36	
41		100	4	191'457	1	*	*	70'000 - 100'000	--		500 - 700	--		1'250 - 1'750	--		70'000 - 100'000	--		1'250 - 1'750	--	* vgl. Arealblatt Hinweis: kantonalen Richtplan 2030 fordert min. AZ von 0.81
42		600	13	51'504	1	5	1.00		48'929 77'256			407.7 643.8		815 1'288			48'329 76'656			802	1'275	
43		5'550	129	22'723	1	4	1.00		18'178 23'859			151.5 198.8		303 398			12'628 18'309			174	269	
44		12'650	253	53'020	1	5	0.50		25'185 39'765			209.9 331.4		420 663			12'535 27'115			167	410	
45		11'700	264	42'133	0	4	1.00		12'870 23'400			107.3 195.0		215 390			1'170 11'700			-50	126	Annahme: max. Potential höher (bis zu 100% mehr GF Wohnen), weil neue Typologie möglich (EFH > MFH)
46	1	3'500	64	11'365	0	3	1.00		3'850 4'550			32.1 37.9		64 76			350 1'050			0	12	
46	2	1'450	37	6'481	0	3	1.00		1'595 1'885			13.3 15.7		27 31			145 435			-10	-6	
46	3	3'600	78	9'183	0	3	1.00		3'960 4'680			33.0 39.0		66 78			360 1'080			-12	0	
47		450	8	3'865	1	3	1.00		2'319 3'285			19.3 27.4		39 55			1'869 2'835			31	47	
48		150	0	35'505	1	*	1.00	19'000 - 21'500	--		170.0	--		340	--		19'000 - 21'500	--		340	--	* vgl. Arealblatt
49		250	6	16'036	1	2	1.00		6'414 8'018			53.5 66.8		107 134			6'164 7'768			101	128	
50	1	1'350	47	5'502	0	3	1.00		1'485 1'755			12.4 14.6		25 29			135 405			-22	-18	
50	2	0	0	18'893	1	3	1.00		11'336 16'059			94.5 133.8		189 268			11'336 16'059			189	268	
51	1	1'250	30	4'845	0	4	1.00		1'375 1'625			11.5 13.5		23 27			125 375			-7	-3	
51	2	8'250	152	21'704	0	4	1.00		9'075 10'725			75.6 89.4		151 179			825 2'475			-1	27	
52		38'050	967	90'500	1	4	1.00		72'400 95'025			603.3 791.9		1'207 1'584			34'350 56'975			240	617	
53		100	0	4'587	1	*	*	9'174	--		76.5	--		153	--		9'074	--		153	--	* vgl. Arealblatt
TOTAL (gerundet)																	538'300	781'400		7'580	11'655	
Total ohne Siedlungserweiterung Lüsli (Nr. 41) und Weststrasse Süd (Nr. 33)																	426'300	699'400		5'605	10'210	

Legende:
 Ausgangslage
 Angabe Arealblatt
 Übernahme der Berechnung aus einer Grundlage
 Berechnung für Wohnbaustrategie Thun

Stadt Thun
Wohnstrategie - Teilprojekt 3

Entwicklungspotenziale



0 100 300 500 1'000 m

Massstab: 1:10'000 / Datum: 6. März 2015

Aufträge CAD / 546 / 04 / 546_Pla_150306_Entwicklungspotenziale.vwx / 09.03.15 / 84x60 / ro

- 2 bis 3 Vollgeschosse
- 4 und mehr Vollgeschosse
- Potenzial auf unbebautem/weitgehend unbebautem Areal
- Potenzial durch Umstrukturierung
- Potenzial durch Weiterentwicklung/Nachverdichtung
- Entwicklungsareale / Teilgebiete
- Wald / Gewässer
- Gemeindegrenze
- amtliche Vermessung / digitaler Übersichtsplan Kanto Bern UP5

