

Stadtratssitzung vom 16. Februar 2017

Bericht Nr. 2/2017

Überbauungsordnung Goldiwil-Melli

Genehmigung Überbauungsordnung Goldiwil-Melli mit Zonenplanänderung und Änderung Baureglement

1. Ausgangslage

Nach dem Wegzug der holzverarbeitenden Betriebe im Melli in Goldiwil streben die Grundeigentümer die Sanierung und teilweise Umnutzung der Liegenschaften an. Das Areal liegt gemäss heute gültiger Grundordnung in einer Zone mit Planungspflicht ZPP Z Goldiwil-Melli mit Grundnutzung Wohnen. Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt gemäss kantonaler Baugesetzgebung eine Überbauungsordnung und gemäss dem Thuner Baureglement ein qualitätssicherndes Verfahren voraus. Dieses Verfahren wurde 2013 gestartet. Im Rahmen dieses Verfahrens hat sich rasch gezeigt, dass das heute gemäss ZPP-Vorschriften geltende Nutzungsmass „bestehend“ eine sinnvolle und aus städtebaulicher Sicht gute Entwicklung nicht zulassen. Deshalb wurde gestützt auf das Resultat des Verfahrens beschlossen, die ZPP aufzuheben und durch eine Überbauungsordnung zu ersetzen. Die in der Überbauungsordnung vorgesehenen Nutzungsmasse übersteigen das Nutzungsmass der heute gültigen ZPP allerdings nur geringfügig.

2. Konzept der Überbauungsordnung

Das Überbauungskonzept auf dem Areal soll die Voraussetzungen für eine Siedlung mit hoher Wohnqualität schaffen. Bei der Hofgruppe Melli in Goldiwil handelt es sich um ein städtebaulich sensibles Gebiet, welches im Rahmen von Erneuerungen die nötige Sorgfalt bedingt. Um-, Neu- und Ersatzbauten sind deshalb so zu gestalten, dass sie in diesem sensiblen Kontext, im Zusammenspiel von alten und neuen Elementen, eine neue Harmonie bilden. Die Eingriffe sind als zeitgemässe Antwort auf die bestehenden Bauten und als architektonische und ästhetische Einheit zu gestalten. In der Materialwahl und der Farbgebung sind sie mit dem Bestehenden und untereinander abzustimmen. Grundsätzlich gilt es, die bestehenden Bauten soweit technisch und finanziell möglich zu erhalten und zu sanieren. Dies trifft im Besonderen auf das alte Schulhaus sowie das Bauernhaus zu. Sofern ein Erhalt nicht möglich ist, müssen die Bauten in ähnlicher Art und Weise ersetzt werden. Dies betrifft sowohl die Form als auch die Materialisierung. Für die Umnutzung der ehemaligen Gewerbehalle sind sowohl der Erhalt (Umbau) als auch ein Ersatzneubau denkbar. Die Überbauungsordnung bezeichnet einzig im östlichen Teil des Planungsgebiets ein Baubereich für Neubauvolumen. Dieser Baubereich bildet den Abschluss der Hofgruppe und umfasst die Freifläche als eine Art Innenhof. Diese äusserst sanfte und zurückhaltende Verdichtung entspricht den Zielen einer Siedlungsentwicklung nach innen auch wenn sie deutlich weniger stark ausfällt, als dies die aktuellen Ziele des Richtplans fordern. Diese geringere Dichte lässt sich allerdings mit den städtebaulichen Gegebenheiten und der Sensibilität des Ortes begründen.

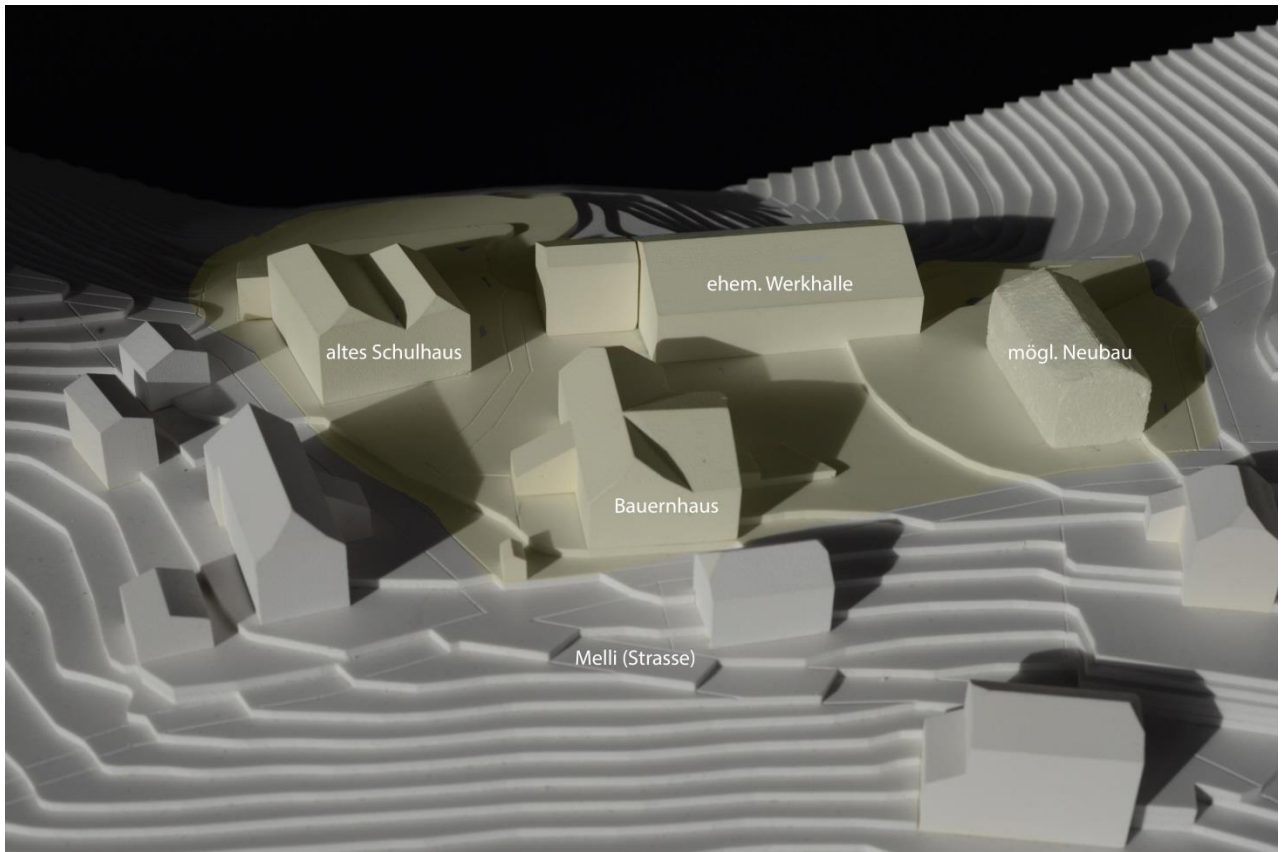


Abb. 1: Modellbild Goldiwil-Melli

3. Verfahren

Die Überbauungsordnung mit Änderung von Zonenplan und Baureglement wird im ordentlichen Verfahren nach Artikel 58-61 BauG erlassen (Stadtratskompetenz).

Öffentliche Mitwirkung

Die Bevölkerung konnte sich vom 14. Dezember 2014 bis 16. Januar 2015 anlässlich der öffentlichen Mitwirkungsauflage zur Überbauungsordnung äussern. Abgesehen von einer anonymen Eingabe wurde das Vorhaben ohne Beanstandungen zur Kenntnis genommen.

Kantonale Vorprüfung und öffentliche Planauflage

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung stellte in seinem Vorprüfungsbericht vom 24. Juni 2016 die Genehmigungsfähigkeit der Planung unter Vorbehalt einiger formaler Anpassungen in Aussicht. Die öffentliche Planauflage erfolgte vom 19. September bis 21. Oktober 2016. Neben einer Rechtsverwahrung wurde eine Einsprache eingereicht. Die Einspracheverhandlung fand am 23. November 2016 statt und die Einsprache wurde aufrechterhalten. Die Überbauungsordnung soll nach der Verabschiedung durch den Stadtrat dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht werden. Dabei beantragt der Gemeinderat dem Amt für Gemeinden und Raumordnung die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprache.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 38 Buchstaben b und c Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 18. Januar 2017, beschliesst:

1. Genehmigung der Änderung des Zonenplans/Baureglements 2002: Überbauungsordnung Goldiwil-Melli und Aufhebung ZPP Z Goldiwil Melli.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 18. Januar 2017

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Anhang

Überbauungsplan

Beilage (nur in elektronischer Form: auf dem Sitzungsapp bzw. unter www.thun.ch/stadtrat/sitzungen)
Überbauungsordnung Goldiwil-Melli vom 12. Dezember 2016, beinhaltend Änderung Zonenplan und Baureglement, Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Erläuterungsbericht