

## AUFLAGEDOKUMENT

### Zone mit Planungspflicht ZPP Siegenthalergut

#### Änderung Zonenplan und Baureglement Anhang 2 nach Art. 58-61 BauG

---

Die Änderung beinhaltet:

- Zonenplan 1:5'000: Änderung
- Baureglement Anhang 2: Änderung

– Baureglement Anhang 3: Änderung
-----------------------------------

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht
- Ergebnis der öffentlichen Mitwirkung (Mitwirkungsbericht)

Objekt-Nr.:	2.043/17661	Format:	–	Revidiert:	–
Plan-Nr.:	–	Gez.:	Bo	Revidiert:	–
Mst.:	–	Datum:	02.02.2024	Name Büro:	–

**Baureglement, Anhang 3**  
**Zone mit Planungspflicht ZPP Siegenthalergut**  
**Neu**

*Kommentar*

- Planungszweck*
- Erstellen eines nachhaltigen, innovativen und städtebaulich überzeugend gestalteten Quartiers mit hoher Dichte und hoher Wohn-, Erschliessungs- und Siedlungsqualität.
  - Ermöglichen einer hohen Durchmischung verschiedener Wohn- und Wohnbauformen.
  - Schaffen eines öffentlichen Parks.
  - Anbindung an die umgebenden Quartiere, an das Zentrum Oberland und an die Burgerallmend.
- Art der Nutzung*
- Wohnen sowie dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen gemäss Art. 90 BauV.
  - Mischnutzung gemäss Zone Wohnen/Arbeiten in erster Bautiefe entlang Hohmad- und Burgerstrasse, max. Wohnanteil von 95%.
  - Mindestens 31% der maximal zulässigen oberirdischen Geschossflächen für Wohnen (GFo) des Gesamtareals sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten. Die Umsetzung erfolgt durch eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau vom 26. November 2003 (Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1), welche die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet. Als anrechenbar gelten in untergeordnetem Masse (max. 1'000 m<sup>2</sup>) auch öffentlich zugängliche, den Wohn- und Quartiernutzungen dienende Räume.

- Erstellung eines Kindergartens.

#### *Mass der Nutzung*

- mind. 1.30 GFzo für das Gesamtareal, Sektor I max. 70'000 m<sup>2</sup>, Sektor II max. 11'000 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche.
- Sektor I: Fassadenhöhe max. 24 m; im Übergang zum nördlich angrenzenden Quartier (28 Meter ab nördlicher Parzellengrenze) Fassadenhöhe max. 16 m.
- Sektor II: Fassadenhöhe max. 13.5 m.
- Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Kamine, Liftschachtaufbauten, Anlagen zur Sonnenenergienutzung u. a.) mit einer maximalen Höhe von 3.0 m über der Fassadenhöhe bleiben unberücksichtigt. Die Höhen von Kaminanlagen richten sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU.
- Nicht technisch bedingte Dachaufbauten (wie geschlossene Aufgänge von Treppen- und Liftkernen, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen mit dazugehörigen Brüstungen und Elementen der Absturzsicherungen sowie offene, nicht an die Geschossfläche anrechenbare Beschattungs- und Wetterschutzvorrichtungen u. a.) sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 27.0 m (Sektor I) resp. 19.0 m (Sektor I im Übergang zum nördlich angrenzenden Quartier (28 Meter ab nördlicher Parzellengrenze)) resp. 16.5 m (Sektor II) zulässig.
- Nicht der Erschliessung dienende Dachaufbauten sind mindestens um das, die maximale jeweils geltende Fassadenhöhe überschreitende Mass vom Dachrand zurückzusetzen.
- Grenzabstände: Gegenüber Strassen und Wege 4.0 m und gegenüber direkt angrenzenden Wohnzonen 6.0 m.

### Lärmempfindlichkeitsstufe

- Für die erste Bautiefe entlang Hohmad- und Burgerstrasse (36 Meter zur westlichen Parzellengrenze (Seite Burgerstrasse); 45 Meter zur südlichen Parzellengrenze (Seite Hohmadstrasse)) : ES III
- Übrige Gebiete: ES II
- Für lärmempfindliche Räume gelten die Planungswerte:

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswert Tag	Planungswert Nacht
II für Wohnen	55 dB (A)	45 dB (A)
III für Wohnen	60 dB (A)	50 dB (A)
III für Betriebe	65 dB (A)	-

- Werden für lärmempfindliche Räume die Planungswerte überschritten, sind die nötigen Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung im Rahmen der Erfüllung der Planungspflicht (z. B. Überbauungsordnung) zu definieren.

*Die Lärmbeurteilung vom 30. Oktober 2023 ergibt, dass die Planungswerte für die Wohnnutzung in der erste Bautiefe entlang Hohmad- und Burgerstrasse mit Lüften über geschützte Positionen (z. B. Loggien) und den geplanten Massnahmen an der Quelle eingehalten werden können. Die Planungswerte für Betriebe können tags ohne weitere Massnahmen eingehalten werden.*

### Freiräume

- Schaffen eines öffentlichen Parks mit einer Fläche von mindestens 7'100 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Bereich des Sektors I an der Martinstrasse mit Anbindung an die Hohmadstrasse.
- Innerhalb dieser Fläche sind lediglich kleinere Hochbauten (insgesamt max. 300 m<sup>2</sup> GfO und 5.0 m Fassadenhöhe) zulässig deren dauerhafte Nutzung im engen Zusammenhang mit dem Park steht.
- Entlang der Hohmad- und Burgerstrasse ist ein öffentlich zugänglicher Erschliessungs- und Begegnungsraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität vor der ersten Bautiefe vorzusehen. Dieser dient der internen Erschliessung, als Begegnungsraum sowie als Vorzone der Erdgeschossnutzungen.

### Erschliessung

- Für den Fuss- und Veloverkehr ist eine gute Anbindung an die umliegenden Quartiere sowie das umliegende Strassennetz zu schaffen.

Im westlichen Teil des Sektors I ist eine Querung für den Fuss- und Veloverkehr zur Burgerallmend zu schaffen.

- Sicherstellung einer attraktiven öffentlichen Durchwegung, insbesondere je eine oberirdische Verbindung zwischen Martinstrasse und Zentrum Oberland und im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes an der Talackerstrasse 52.
- Die MIV-Erschliessung für den Sektor I erfolgt ab der Hohmadstrasse. Die Zufahrt zum Sektor II erfolgt von Norden über die Martinstrasse.
- Das arealinterne Wegenetz ist dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten (ausgenommen Notzufahrten, Güterumschlag und dergleichen). Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Kurzzeit- und Kundenparkplätze sowie Parkplätze für den Güterumschlag und dergleichen.
- Die Anordnung der unterirdischen Einstellhallen erfolgt unter Berücksichtigung der bautechnisch optimalen Realisierbarkeit sowie ökologischer und haushälterischer Grundsätze.
- Sektor I max. 0.8 PP für Motorfahrzeuge pro Wohnung, Sektor II max. 0.25 PP (autoarm/autofrei) für Motorfahrzeuge pro Wohnung, pro Zimmer zu Wohnzwecken 1 Fahrradabstellplatz. Der PP-Bedarf für die übrigen Nutzungen bemisst sich am unteren Drittel der Bandbreite gemäss Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).
- Raumsicherung für eine Bushaltestelle im Bereich der Hauptzufahrt zum neuen Quartier.
- Es ist ein Betriebskonzept Mobilität zu erarbeiten.
- Entlang der Nordwestgrenze des Sektor II ist eine durchgängige, öffentliche Fusswegverbindung vorzusehen.

- Gestaltungsgrundsätze*
- Die Gestaltung von Bauten und Aussenräume hat besonders hohen Anforderungen zu genügen.
  - Ein besonderes Augenmerk gilt den öffentlichen und halböffentlichen Aussen- und Freiräumen. Diese sollen eine besonders hohe Aufenthaltsqualität sowie eine hohe Qualität bezüglich Ökologie (insb. Vernetzung), Durchgrünung und Baumbestand aufweisen.
  - Die Bau- und Aussenraumgestaltung der einzelnen Etappen soll entsprechend der Wohn- und Wohnbauformen differenziert erfolgen.
  - Das Erdgeschoss entlang der Hohmad- und Bürgerstrasse soll als differenziert lesbares Sockelgeschoss mit den Nutzungen entsprechenden Raumhöhen ausgestaltet werden. Dieses muss sich für publikumsorientierte Nutzungen eignen.
  - Die Erdgeschossnutzungen in der ersten Bautiefe entlang der Hohmad- und Bürgerstrasse haben einen Bezug zum angrenzenden Aussenraum aufzuweisen.
  - Für die Umsetzung der ZPP ist ein Planungsverfahren mit zwei qualitätssichernden Planungsstufen durchzuführen.
  - Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten sowie gestalteten Terrassenbereichen ökologisch wertvoll zu begrünen (dies gilt auch für Bereiche, wo Solaranlagen installiert sind). Die Begrünungspflicht gilt, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
  - Die genaue Lage und die Gestaltungsgrundsätze des öffentlichen Parks in Sektor I sind in einer Überbauungsordnung festzulegen.

*Energie*

- Im qualitätssichernden Verfahren ist in einem Energiekonzept nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden

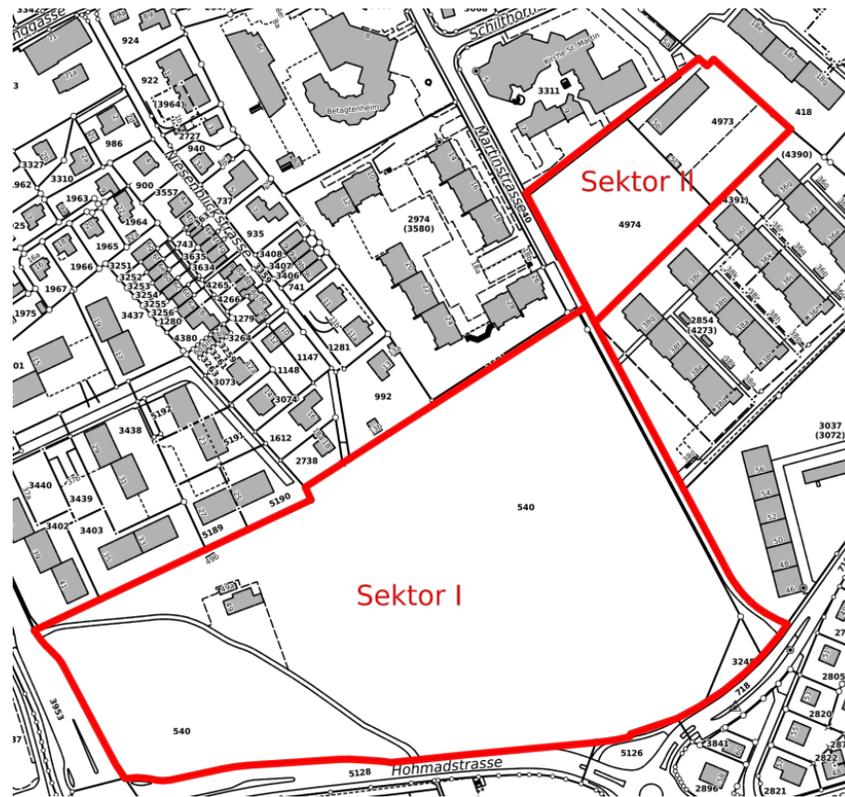
*Bei der Wahl des Energieträgers ist der überkommunale Richtplan Energie zu beachten.*

Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes erneuerbarer Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.

- Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien I bis VIII sowie XI und XII muss den Grenzwert gemäss KEnV, Stand 1. Januar 2023, um 15 Prozent unterschreiten.

*Es wird empfohlen, den Nachweis unter Bezug der öffentlichen Energieberatung zu erbringen.*

Sektoren



Inkrafttreten

- Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 BauV).

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung: 4. November 2019 bis 31. Januar 2020  
Kantonale Vorprüfung: 20. November 2023  
Publikation im amtlichen Anzeiger:  
Öffentliche Planaufgabe:  
Einspracheverhandlungen:  
Erledigte Einsprachen:  
Unerledigte Einsprachen:  
Rechtsverwahrungen:

---

Beschlossen durch  
Gemeinderat:  
Stadtrat:

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Raphael Lanz

Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun,

Der Stadtschreiber:

Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: