

Stadtratssitzung vom 4. Juli 2024

Bericht Nr. 20/2024

Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Siegenthalergut»

Zonenplanänderung (Ein- und Umzonung) in die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Siegenthalergut». Entwidmung zur Ermöglichung eines Landtauschs zur Sicherung der Errichtung eines öffentlichen Parks. Formeller Nachkredit zulasten der privaten Planungspartner.

1. Das Wichtigste in Kürze

Das Siegenthalergut im Südwesten Thuns stellt mit seiner Lage eingebettet im Siedlungsgebiet eine Siedlungslücke dar. Das Gebiet ist ein wichtiger Baustein in der Stadtentwicklung und ein Wohnstandort von kantonaler Bedeutung.

Thun hat im schweizweiten Vergleich eine sehr tiefe Leerwohnungsziffer. Die Entwicklung des Siegenthalerguts leistet mittel- bis langfristig einen substanziellen Beitrag zur Erweiterung des Wohnraumangebots.

In einem mehrjährigen Prozess, unter Beizug von Fachleuten und der Bevölkerung wurden auf Basis des Stadtentwicklungskonzepts Thun 2035, der Wohnstrategie 2030 sowie weiterer städtischer Strategien sorgfältig Grundlagen erarbeitet, um dringend benötigten Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung zu schaffen. Die Thunerinnen und Thuner konnten sich im Planungsprozess kontinuierlich und phasengerecht einbringen und unterstützten das Projekt, wie eine repräsentative Umfrage zeigte.

Das Siegenthalergut ist als Plusenergie-Quartier konzipiert. Über 30 Prozent der Wohnungen werden gemeinnützig und genossenschaftlich vermietet. Als prägende Elemente sind ein grosser öffentlicher Park und weitere attraktive öffentliche Aussenräume vorgesehen. Um deren hohe Qualität zu sichern, wurde bereits frühzeitig eine Studienauftrag nach SIA 143 durchgeführt.

Für die Realisierung bedarf es einer Zonenplanänderung für die heute noch in der Landwirtschaftszone liegende Fläche sowie für die heutige Erhaltungs- und Freihaltezone (EFZ) «Martinpark» und für die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 31 «Martinpark». Als planungsrechtliche Grundlage soll neu eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen werden, die den Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt und auf welcher die nachfolgenden Planungsschritte aufbauen werden.

2. Verhältnis zu Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 und Wohnstrategie

Der Kanton Bern führt das Siegenthalergut in seinem Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A08) als ein prioritäres Entwicklungsgebiet für Wohnen. Damit gehört es zu den bedeutendsten Gebieten im Kanton Bern, in welchen neue Wohnquartiere entstehen sollen.

Auch in den kommunalen Strategien und Instrumenten ist die vorgesehene Entwicklung abgebildet und eingebettet: So weist die Wohnstrategie 2030 das grosse Potential des Gebiets aus und das Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 nennt als Ziel die Entwicklung des Siegenthalerguts als Wohngebiet. Weitere Planungen in diesem Bereich, wie die Erneuerung der Schule Neufeld, sind bereits fortgeschritten und mit dem Siegenthalergut abgestimmt.

In den im Mai 2023 verabschiedeten Legislaturzielen des Gemeinderats für die Legislatur 2023–2026 ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum (Leerwohnungsziffer aktuell 0.09 Prozent) ein zentrales Ziel (Legislaturziel 1 «Thun hat die Attraktivität als Wohnstadt gesteigert und Voraussetzungen für mehr Wohnraum geschaffen»). Die Genehmigung der ZPP ist ein Schlüssel zur Erfüllung dieser (Massnahme 1.1 «Planungen Bostuden [UeO] und Siegenthalergut [ZPP] genehmigen und Umsetzung starten») und weiterer Zielsetzungen (z.B. Anschluss Radweg Burgerstrasse, Prinzipien der Schwammstadt und Erhöhung des Anteils gemeinnützigen Wohnungsbaus).

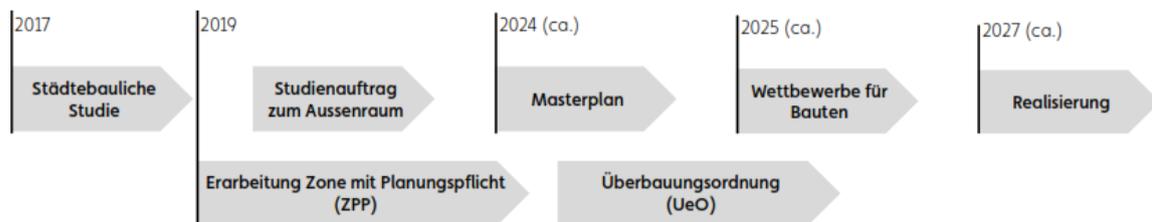


Abbildung 1. Beabsichtigter Planungsprozess

3. Städtebauliches Richtkonzept

Zwischen Juni 2017 und Mai 2019 wurde ein zweistufiges städtebauliches Studienverfahren durchgeführt. In einem sogenannten kooperativen Planungsverfahren hat dabei ein Planerteam bestehend aus spezialisierten und renommierten Büros für Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur und Mobilitätsplanung unter der Begleitung eines breit abgestützten Gremiums ein Richtkonzept für den neuen Quartierteil entwickelt.

Kernelement des Richtkonzepts stellen ein grosser öffentlicher Park sowie dessen Anbindung an die umliegenden bestehenden Quartierstrukturen dar. Der Park wird basierend auf dem Resultat des im Jahr 2023 durchgeführten Studienauftrags nach SIA 143, den Prinzipien der Schwammstadt und der Biodiversität als öffentlicher Raum für alle geplant. Die Bauten konzentrieren sich auf fünf Baufelder. Die verbindenden öffentlichen Räume des Areals bleiben verkehrsfrei. Eine besondere Herausforderung war, einen geschickten Umgang mit der durch die umgebenden Strassen entstehenden Lärmbelastung zu finden. Mit einer multifunktionalen Vorzone, die sowohl der Erschliessung als auch dem Aufenthalt dient, sowie einer annähernd geschlossenen Randbebauung, konnte dies gelöst werden. Neben dem grossen öffentlichen Park verfügt jedes Baufeld über weitere grosszügige öffentliche und halböffentliche Räume. Die dominierende Nutzungsart wird das Wohnen in verschiedenen Wohn- und Wohnbauformen mit einem möglichst breiten Wohnungsmix sein. Es werden aber auch Flächen für Dienstleistungen, mässig störende Gewerbe, einen Kindergarten und ein Quartierzentrum zur Verfügung stehen. Insgesamt sieht das Richtkonzept rund 80'000 m² Nutzfläche vor, die Raum für 600 bis 800 Wohnungen bzw. rund 1'500 Menschen bieten wird.

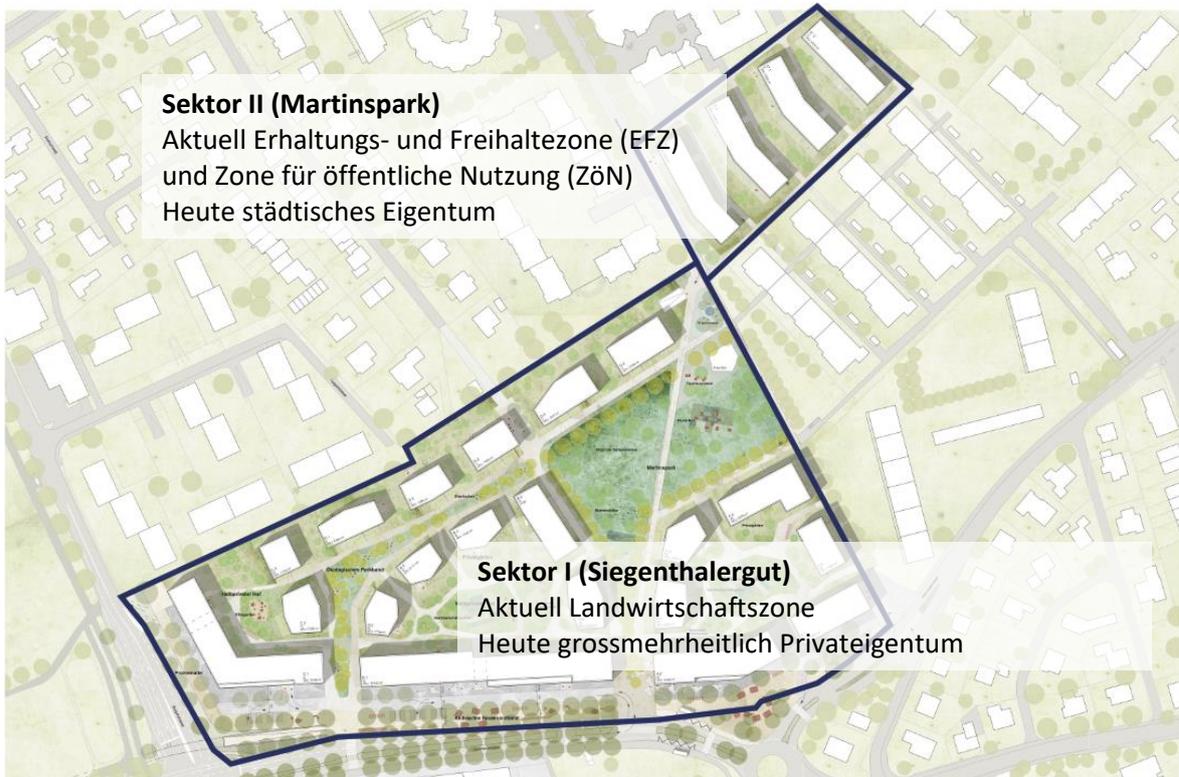


Abbildung 2. Städtebauliches Richtkonzept und Sektoren

4. Einstimmiger Stadtratsbeschluss 2019

Dieses Richtkonzept wurde dem Stadtrat am 19. September 2019 vorgestellt und das weitere Vorgehen aufgezeigt.¹ Dazu gehören unter anderem die Erarbeitung von planungsrechtlichen Grundlagen (vorliegende neue ZPP), das Abschliessen eines städtebaulichen Vertrags, der Einbezug der Bevölkerung, ein Studienauftrag zum öffentlichen Park, Abklärungen zur Erschliessung und zu Schulwegverbindungen (Betriebs- und Gestaltungskonzept) sowie die Masterplanung nach Genehmigung der vorliegenden ZPP. Der entsprechende Verpflichtungskredit wurde einstimmig beschlossen.

5. Städtebaulicher Vertrag

Zeitgleich mit der ZPP wurde die Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags zur Regelung weiterer, über die planungsrechtlichen Grundlagen hinaus gehender Aspekte in Angriff genommen und nach intensiven Verhandlungen vom Gemeinderat, der Grundeigentümerschaft und den Entwicklern unterzeichnet. Dieses für Thun neue Instrument regelt umfassend die Zusammenarbeit über den Gesamtprozess der Entwicklung. Dabei geht es einerseits um finanzielle und organisatorische Fragen, darüber hinaus werden aber auch Aussagen zu weiteren Themen gemacht, welche in der ZPP nicht explizit geregelt werden sollen oder können. Darunter fallen etwa die Qualitätssicherung in den nächsten Planungsschritten oder die Erstellung eines Plusenergie-Quartiers.

¹ SRB Arealentwicklung Siegenthalergut: <https://www.thun.ch/doc/4322282>

6. Einbezug der Bevölkerung

Neben der formellen Möglichkeit, sich zur Planung zu äussern (Mitwirkungseingabe, Einsprache), wurde in regelmässigen Abständen über die Planung informiert und die Möglichkeit geboten, Rückmeldungen zu machen (Informationsveranstaltung, Politik im Quartier, Partizipation Freiraum).

Ergänzend zur öffentlichen Mitwirkung zur neuen ZPP wurde im Sommer 2021 eine repräsentative Befragung durchgeführt, um ein breites Bild zur Einschätzung der Bevölkerung bezüglich der wichtigsten Themen der Planung zu erhalten. 70 Prozent der Thunerinnen und Thuner unterstützen demnach das Projekt. Neben der Schaffung eines öffentlichen Parks ist den Befragten ein hoher Energiestandard, gemeinnütziger Wohnungsbau und eine angemessene Anzahl Parkplätze wichtig.

7. Studienauftrag öffentlicher Park und Freiräume

Im Rahmen der Mitwirkung wie auch der oben genannten Umfrage zeigte sich, dass der öffentliche Park bei der Bevölkerung einen sehr hohen Stellenwert hat. Zugleich war es ein Anliegen, vor dem Genehmigungsprozess der ZPP die wesentlichen städtebaulichen Aspekte des Richtprojekts noch einmal zu prüfen. Der im Rahmen des Stadtratskredits vorgesehene Studienauftrag nach SIA 143 für die Gestaltung des öffentlichen Parks wurde daher bereits frühzeitig geplant und durchgeführt.

Vor der Durchführung des Studienauftrags wurden an zwei aufeinander aufbauenden partizipativen Workshops zu den Freiräumen im zukünftigen Siegenthalergut Bedürfnisse und Ideen von Nachbarinnen und Nachbarn, Quartierbewohnerinnen und -bewohnern sowie weiterer Interessierter gesammelt. Die Erkenntnisse und Anliegen wurden festgehalten und sind in ein eigenes Kapitel «Anliegen der Bevölkerung» in das Programm des Studienauftrags eingeflossen. Zwei Personen aus dem Quartier waren als Expertinnen und Experten direkt im Verfahren beteiligt. Bei der Weiterbearbeitung werden die Bedürfnisse und Anforderungen der Bevölkerung weiterhin mit einfließen, damit die Räume in einem aktiven Prozess der Aneignung gestaltet und entwickelt werden können. Im Fokus steht unter anderem das Quartierzentrum und mögliche Zwischennutzungen der unbebauten Aussenflächen.



Abbildung 3. Collage «Bedürfnisse des Quartiers an die Freiräume des künftigen Siegenthalerguts»; erstellt durch die Teilnehmenden mit eigenem Material. Fotodokumentation Workshop 2 «Der Vision ein Gesicht geben» vom 29. Juni 2022.

Das ausgewählte Freiraumkonzept überzeugte gestalterisch, ökologisch und städtebaulich. Zudem schafft es optimale Voraussetzungen für den Park als künftigen Ort der Begegnung für das ganze Quartier. Die verschiedenen Aussenräume zeichnen sich durch ihre Multifunktionalität, unterschiedliche Atmosphären und viel Grün aus. Im Park ist eine grosse, offene Wiese als Sport- und Spielfläche vorgesehen. Die Wiese wird gefasst von Baumgruppen und einem Natursteinband, das sich stellenweise zur Sitzmauer erhöht. Ein grosser Teil der Flächen bleibt unversiegelt. Insgesamt ist eine Umsetzung nach den Prinzipien der Schwammstadt vorgesehen. Im Schatten der Bäume sind ökologische Kleinstrukturen, ein Spielplatz und Wasserelemente geplant. Die Wohngassen zwischen den Baufeldern dienen nicht einzig der Erschliessung, sondern tragen mit ihrer vielseitigen Gestaltung und Biodiversität zu einer hohen ökologischen Qualität bei. Das Konzept sieht ebenfalls Raum für ein mögliches Quartierzentrum im Park vor.

Der Studienauftrag und die eingegangenen Projektvorschläge haben bestätigt, dass das der Entwicklung zugrundeliegende Konzept stimmig ist und dass es die notwendige Flexibilität für die weitere Entwicklung aufweist. Zugleich konnte mit dem nun vorhandenen Projekt für die Gestaltung des Parks und die öffentlichen Räume die Grundlage für eine zeitnahe Umsetzung des wichtigen Bestandteils gelegt werden.



Abbildung 4 Visualisierung aus Studienauftrag Freiraum

8. Änderung Zonenplan und Baureglement

Der Planungsperimeter des Siegenthalerguts umfasst eine Fläche von rund 59'377 Quadratmeter. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2002 befindet sich das Planungsgebiet in der Landwirtschaftszone, in der EFZ sowie in der ZÖN Nr. 31 «Martinpark». Neu soll das gesamte Planungsgebiet einer ZPP zugewiesen werden.

Auf der Grundlage des Richtprojekts und weiterer Abklärungen sowie den Rückmeldungen aus der Mitwirkung wurden die Bestimmungen der neuen ZPP formuliert.

Die neue ZPP umfasst dabei die heute unbebaute Parzelle des eigentlichen Siegenthalerguts (Parzellen Thun 1 [Thun]-GbbL. Nrn. 540 und 3245) sowie die heutige Freifläche des Martinparks (EFZ, Parzelle Thun 1 {Thun]-GbbL. Nr. 4974) inklusive der Fläche, auf der der Kindergarten/die Tagesschule bestehen (ZÖN Nr. 31 «Martinpark», Parzelle Thun 1 [Thun]-GbbL. Nr. 4973) (vgl. dazu Beilage A1 Zonenplan).

Die Ein- und Umzonung des Siegenthalerguts und die Festsetzung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) erfolgen unabhängig aber in enger Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision von Thun.

Die Unterlagen umfassen neben der Änderung des Zonenplans 2002 auch die Änderungen in Anhang 2 (Aufhebung der ZÖN) und Anhang 3 (neue ZPP-Bestimmungen) des Baureglements 2002 sowie den Erläuterungsbericht. Die ZPP-Bestimmungen machen in phasengerechter Weise noch nicht zu allen Themen abschliessend Vorgaben. Detaillierte Vorgaben werden im Rahmen der

Masterplanung und der nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren bzw. der Überbauungsordnung (UeO), welche nach der Genehmigung der ZPP zu erarbeiten sind, stufengerecht verfeinert und ausformuliert.

Ausführungen zu den wichtigen Themen/Punkten der neuen ZPP «Siegenthalergut»:

Sektoren

Die neue ZPP verfügt über zwei Sektoren. Sektor I im Westen ist heute grossmehrheitlich in privater Hand und in der Landwirtschaftszone. Sektor II umfasst die EFZ und ZÖN und ist im Eigentum der Stadt. Eine Umzonung des Sektors II (heutiger Martinpark) ist nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Gesamtplanung möglich, welche im Sektor I einen öffentlichen Park sichert und somit für diese Fläche kein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden muss.

Art der Nutzung

In erster Linie soll in der ZPP dringend benötigter Wohnraum für alle geschaffen werden. Mindestens 31 Prozent sind dabei dem gemeinnützigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehalten. Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass der Anteil im Sektor I 20 Prozent, und im Sektor II 100 Prozent beträgt. Die Realisierung der vorgeschlagenen 100 Prozent gemeinnützigen Wohnungsbaus im Bereich des Sektors II sind nur im Rahmen der vorliegenden Planung und mit des vorgesehenen Landtausches möglich. Im Rahmen des Masterplans wird ein Gesamtkonzept für die räumliche Verteilung und Etappierung der gemeinnützigen Anteile erstellt, und die gemeinnützigen Wohnbauträger werden frühzeitig in die Entwicklung eingebunden.

In den Erdgeschossen in erster Bautiefe entlang Hohmadstrasse und Burgerstrasse ist eine Mischnutzung vorgesehen. Ebenfalls ist die Erstellung eines Kindergartens in der ZPP und zusätzlich im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Mass der Nutzung

Vorgegeben sind mindestens 1.30 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFzo) für das Gesamtareal; im Sektor I max. 70'000 Quadratmeter und im Sektor II max. 11'000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche.

Die Freiräume haben in der ZPP einen sehr hohen Stellenwert. Gleichzeitig muss auf einer eingezonten Fläche, im Sinne des häuslicherischen Umgangs mit Boden, eine Mindestdichte erreicht werden. Die gewählten Gebäudehöhen stellen sicher, dass die vorgegebene Dichte eingehalten wird und die notwendigen ergänzenden Frei- und Grünräume gesichert werden können.

In sensibleren Bereichen wurde zudem der Grenzabstand vergrössert und die Gebäudehöhe reduziert. Damit kann eine sorgfältige Integration der neuen Entwicklung in die bestehenden Strukturen garantiert werden.

Freiräume

Es ist ein öffentlicher Park mit einer Fläche von mindestens 7'100 Quadratmetern im nordöstlichen Bereich des Sektors I zu schaffen. Die Lage des Parks wird mit dem Landtausch auf Basis des Resultats des Studienauftrags festgelegt.

Der Boulevard entlang der Hohmadstrasse wird als öffentlicher Erschliessungs- und Begegnungsraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität definiert. Daneben ist auch die Sicherstellung einer attraktiven öffentlichen Durchwegung in der ZPP gesichert. Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt,

dass im Sektor I neben dem Park auch diese Erschliessungen nach der Erstellung und Finanzierung durch die privaten Planungspartner (Boulevard partiell mit Kostenteiler), an die Stadt Thun übergehen. So wird langfristig sichergestellt, dass ein neuer Quartierteil entsteht und dieser mittels öffentlicher Wege und Plätze vernetzt bleibt.

Erschliessung

Neben den öffentlichen Verbindungen zwischen Martinstrasse und Zentrum Oberland und im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes an der Talackerstrasse 52 ist auch die weitere Vernetzung mit dem Umfeld von hoher Bedeutung.

Dazu gehören neben den neuen à Niveau-Querungen der Hohmadstrasse die Möglichkeit einer Unterführung (Velo-/Fussverkehr) in Richtung Schulanlage und eine zusätzliche À-Niveau-Querung der Burgerstrasse. Die Anordnung und die Ausgestaltung dieser Querungen werden zurzeit im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) eingehend geprüft. Insbesondere die Sicherung der Schulwege ist wichtig. In diesem BGK sollen ebenfalls Interessenvertretende einbezogen werden.

Im städtebaulichen Vertrag wurde zusätzlich geregelt, dass der Anschluss an die Niesenblickstrasse gewährleistet werden muss und eine Verbindung zwischen Martinstrasse und Burgerstrasse im nördlichen Bereich des Sektors I gesichert wird.

Das Siegenthalergut ist mit öV und miV gut erschlossen. Der miV kann rasch auf die vorhandenen Hauptverkehrsachsen (Burgerstrasse, Weststrasse, Autobahnauffahrt Thun-Süd) geführt werden und belastet das System weniger als bei anderen Arealen.

In Sektor I sind maximal 0.8 Parkplätze pro Wohnung möglich. Die Einfahrten in die Einstellhallen erfolgen vollumfänglich von Seite Hohmadstrasse (kein Verkehr im Quartier). Im Sektor II, welcher über die Martinsstrasse erschlossen wird, ist lediglich autoarmes/autofreies Wohnen möglich. Über die gesamte ZPP sind somit maximal 0.7 Parkplätze pro Wohnung möglich.

Pro Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen.

Es ist zwingend ein Betriebskonzept Mobilität zu erstellen. Zusätzlich ist in Sektor II gemäss kantonalen Vorgaben ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

Gestaltungsgrundsätze

Die Gestaltung der Bauten und der Freiräume hat hohen Anforderungen zu genügen. Entsprechend den unterschiedlichen Wohn- und Wohnbauformen sollen die Bauten und Freiräume differenziert und qualitativ aus gestaltet werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf den Freiräumen. Diese sollen eine besonders hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und einen hohen Wert bezüglich Ökologie, Durchgrünung und Baumbestand aufweisen.

Entlang der Hohmadstrasse und der Burgerstrasse sind die Erdgeschosse als lesbare Sockelgeschosse auszubilden. Raumhöhen, innere Organisation, Erschliessung usw. sollen für publikumsorientierte Nutzungen geeignet aus gestaltet werden. Zudem ist ein Bezug zum angrenzenden Freiraum zu schaffen. Der Fokus liegt auf dem sogenannten Boulevard entlang der Hohmadstrasse, welcher sich zu einem lebendigen Strassenraum entwickeln soll.

Für die Umsetzung der ZPP ist zwingend ein Planungsverfahren mit zwei qualitätssichernden Planungsstufen durchzuführen. Die Erstellung eines Masterplans über den gesamten Perimeter wird

die erste Stufe bilden. Mittels einer UeO wird die Umsetzung der ZPP-Vorschriften gewährleistet und das Vorhaben planungsrechtlich gesichert. Für die zweite Stufe werden anschliessend qualifizierte Konkurrenzverfahren durchgeführt.

Bisher wurden bereits verschiedene qualitätssichernde Verfahren durchgeführt: ein Workshopverfahren (städtebauliche Studie 2019) als Basis für die ZPP und ein Studienauftrag nach SIA 143 zum Aussenraum mit offener Präqualifikation und fünf interdisziplinären Bearbeitungsteams sowie zusätzlich vorgelagerter Partizipation zum Programm. In dieser Stringenz soll weitergeplant werden und schlussendlich eine vielstufige Qualitätssicherung erfolgen.

Gemäss städtebaulichem Vertrag ist das Vorgehen bezüglich Qualitätssicherung gesichert. Unter anderem ist mindestens ein offener Projektwettbewerb nach SIA 142 vorgegeben, zudem zusätzlich mindestens drei qualitätssichernde Verfahren nach SIA 142 oder SIA 143 mit mindestens je fünf Teams. Dabei soll je Verfahren mindestens ein lokales Team und ein Nachwuchsteam involviert werden.

Energie

In einem Energiekonzept ist im qualitätssichernden Verfahren sowie bei Neuanlagen und Umgestaltungen nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes von erneuerbaren Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden. Essenziell ist, dass bei der Wahl der Energieträger der überkommene Richtplan Energie beachtet wird. Der Energieträger wird in der UeO und auf der Grundlage des Energiekonzepts verbindlich festgelegt.

Die Bauten im Planungssperimeter müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 15 Prozent unterschreiten.

Die Sektoren I und II sind zusätzlich gesamtheitlich als Plusenergie-Quartier zu planen und zu realisieren. Diese Art von Quartier weist eine positive Jahresbilanz zur Energie auf. Das bedeutet, dass die erneuerbare Energieproduktion in dem Gebiet den Energiebedarf übers Jahr gesehen übersteigt. Da die Festlegung eines Plusenergie-Quartiers nicht im Planungsinstrument verankert werden kann, wurde die Erstellung eines Plusenergie-Quartiers im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Erstellung eines gesamthaften Nachhaltigkeitskonzeptes mit der Berücksichtigung verschiedener Aspekte (SNBS wegleitend) ist vertraglich vereinbart.

9. Öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung und öffentliche Planaufgabe

Für die Zonenplanänderung wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Artikel 58 bis 61 Bau-gesetz durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentli-chen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Stadtrat (mit fakultativem Referendum) sowie der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR).

Öffentliche Mitwirkung

Die Unterlagen der ZPP lagen von November 2019 bis Ende Januar 2020 öffentlich auf. Parteien, Interessenverbände und Private nutzten die Möglichkeit sich zu äussern. Die ZPP stiess mehrheitlich auf Akzeptanz. Die Mitwirkungseingaben zeigen ein breites Spektrum von einer positiven Haltung über eine konstruktive und kritische Haltung bis hin zur Ablehnung jeglicher Entwicklung auf.

Aufgrund der unterschiedlichen Eingaben wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen. Insbesondere:

- Erhöhung des gemeinnützigen Anteils von 20 Prozent auf 31 Prozent
- Reduktion der Gebäudehöhe und der Geschossfläche oberirdisch (GFo) in Sektor II
- Differenzierte Erhöhung der Grenzabstände
- Verzicht auf die Erschliessung des Sektor I von der Martinsstrasse her
- Autoarme/-freie Ausgestaltung des Sektor II
- Sicherung einer Fusswegverbindung entlang Sektor II
- Präzisierungen und Stärkung von Qualitäten der Aussenräume
- Erstellung eines Plusenergie-Quartiers

Kantonale Vorprüfung

Die Planung wurde durch das AGR vorgeprüft. Insbesondere bei den Themen Energie und Lärm wurden weitere Anpassungen vorgenommen.

Öffentliche Planauflage

Im Rahmen der öffentlichen Planauflage vom 8. März 2024 bis zum 8. April 2024 gingen sieben Einsprachen ein. Je eine Einsprache ist von einem Quartierleist, einer politischen Partei und einem Unternehmen.

Qualitätssicherung mit Einbezug

Vier Einsprachen stammen von Privatpersonen, welche in unmittelbarem Umfeld des geplanten Vorhabens wohnen. Die Stadt Thun kann die Anliegen der Anwohnenden nachvollziehen. Aus Sicht der Stadt Thun überwiegen die Mehrwerte des Vorhabens für die Bevölkerung gegenüber den Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung deutlich. Um die Anliegen phasengerecht in die Planung einfließen zu lassen, ist vorgesehen, dass bei den nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren auch die direkte Nachbarschaft einbezogen wird. Dies betrifft insbesondere die Masterplanung und die nachfolgenden Wettbewerbe.

Vernetzung mit dem Quartier

Die Einsprachen des Hohmad-Leists und der Sozialdemokratischen Partei Thun (SP Thun) fordern unter anderem die gute Vernetzung mit dem Quartier für den Langsamverkehr (Verbindung mit der Niesenblickstasse ist nicht als Veloschnellroute). Die Stadt Thun sieht hierzu keine Differenzen und ist bestrebt, die Verbindung in einer quartierverträglichen Weise zu sichern. Um ihrer Absicht Nachdruck zu verleihen, wurde ein zusätzlicher Punkt im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Anzahl Abstellplätze und Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau

Die SP Thun benennt in ihrer Einsprache neben planerischen Fragestellungen auch politische Themen. Die Stadt Thun hat aufgrund der gleichlautenden Mitwirkungseingabe massgebliche Anpassungen im Bereich Mobilität und dem Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorgenommen. Die mit der vorliegenden Planung vorgeschlagenen Parameter stellen eine unter einer ganzheitlichen Betrachtung sehr gut austarierte Lösung dar. Das Erhöhen des einen oder Reduzieren eines anderen Faktors kann das Gesamtprojekt bezüglich vieler unbestrittener Faktoren aus dem Gleichgewicht bringen und die Realisierung einer hochstehenden Planung und insbesondere des dringend notwendigen (gemeinnützigen) Wohnungsbaus verzögern. Ziel ist, im neuen Quartier verschiedene Wohnformen zu ermöglichen.

Keiner der eingebrachten Punkte verletzt aus Sicht der Stadt Thun übergeordnetes Recht. Die Einsprachen werden zur Ablehnung beantragt. Über diese entscheidet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

10. Weiterer Prozess

Die nun vorliegende ZPP ist die Basis für die nachfolgenden Planungsschritte und ermöglicht noch nicht den Bau von Gebäuden. Neben dem Erstellen von verschiedenen Konzepten zu spezifischen Themen, ist der Einbezug der Bevölkerung (z.B. Quartierzentrum, Zwischennutzung, Aussenräume) und wichtigen Beteiligten / Betroffenen (z.B. Quartierbewohnende, Interessengruppen, Genossenschaften), wichtig.

Masterplan

Als Grundlage für die weitere Entwicklung soll ein Masterplanverfahren dienen, in welchem die fraglichen Themen vertieft geprüft werden.

Der Masterplan dient als Leitdokument zur weiteren Entwicklung und Umsetzung der Planung. Er führt bestehende Teilkonzepte und Überlegungen zusammen (z.B. Richtkonzept, Studienauftrag Freiraum, Gesamtstrategie Nachhaltigkeit, Betriebskonzept Mobilität, Energiekonzept) und ergänzt diese durch weitere spezifische Themen.

Der Masterplan stellt ein Zielbild dar und kann in den nachfolgenden Schritten, im Sinne eines flexiblen Arbeitsinstruments, weiterentwickelt und konkretisiert werden. Es ist vertraglich geregelt, dass die Inhalte des Masterplans eine verbindliche Basis für die weitere Planung und Entwicklung darstellen (insbesondere für die UeO).

Überbauungsordnung (UeO)

Das Bauen innerhalb einer ZPP bedingt gemäss kantonalem Baugesetz eine rechtskräftige UeO. Diese soll im vorliegenden Fall über den gesamten Perimeter der ZPP erlassen werden und die wichtigsten Themen wie öffentliche Räume, Schulraum (inklusive allfälliger Realersatz Kindergarten/Tageschule Martinpark), Erschliessung, Baubereiche usw. detailliert regeln.

Die UeO stellt den letzten Nutzungsplanungsschritt dar. Innerhalb der Baubereiche kann dannzumal mittels Architekturwettbewerben direkt in ein Baubewilligungsverfahren eingestiegen werden.

Wettbewerbe

In Sektor I ist pro Baufeld mindestens ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb) vorgesehen. Mindestens drei dieser Verfahren müssen den Vorgaben SIA 142 oder SIA 143 entsprechen. Ein Verfahren kann im Sinne eines innovativen Planungsprozesses freier gestaltet werden. Es sind dabei je mindestens fünf Teams einzuladen. Je Verfahren wird mindestens ein lokales Team und ein Wachstumsteam involviert. In Sektor II führen die privaten Planungspartner mit der Stadt Thun zusammen einen offenen Projektwettbewerb nach SIA 142 durch.

11. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Ein- und Umzonung bietet eine nachhaltige Lösung, um zusätzlichen Wohnraum an gut erschlossener Lage in der Stadt zu schaffen und gleichzeitig eine weitere Zersiedelung in der Agglomeration und dem Umland zu vermeiden. Durch einen Anteil von über 30 Prozent gemeinnützigem Wohnungsbau wird nicht nur die tiefe Leerwohnungsziffer bekämpft, sondern auch sozialer Ausgleich geschaffen. Eine klimaangepasste Aussenraumgestaltung fördert die Biodiversität und verfolgt die Prinzipien einer Schwammstadt, die Regenwasser effizient zurückhält und zur Kühlung im Sommer beiträgt sollen.

Der öffentliche Park und die verkehrsfreien, öffentlichen Verbindungswege durch das Areal schaffen einen lebenswerten Raum für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Der Anschluss an Radwege, ausreichend dimensionierten Veloabstellanlagen, die Bandbreite der Autoparkplätze von maximal 0.8 in Sektor I bis autoarm/autofrei in Sektor II, die Nähe zum Zentrum Oberland und eine gute öV-Erschliessung fördern eine nachhaltige Mobilität. Ein Mobilitätskonzept und die Umsetzung eines Plusenergie-Quartiers wie auch eine sich in Erarbeitung befindliche Nachhaltigkeitsstrategie nach SIA 112/1, die auch der grauen Energie einen hohen Stellenwert beimisst (Recycling-Beton, Einsatz von Materialien gemäss MINERGIE-Eco), tragen dazu bei, die Umweltbelastung zu reduzieren, das Siegenthalergut Netto-Null kompatibel zu machen und die Lebensqualität der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern.

12. Finanzielle Auswirkungen

Die Einzonung des Siegenthalerguts löst einen Mehrwertausgleich aus. Gemäss dem städtischen Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (MWAR; SSR 701.1) müssen dabei im Sektor I (Einzonung) 40 Prozent und im Sektor II (Umzonung) 35 Prozent des entstehenden Mehrwerts als Ausgleich an die Stadt Thun bezahlt werden. In einem Verkehrswertgutachten wurde die Zunahme des Werts der fraglichen Parzellen berechnet. Die zu leistende Zahlung beträgt voraussichtlich insgesamt 16,692 Millionen Franken. Diese Mittel fliessen in die Spezialfinanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen».

Verschiedene Vorhaben stehen in Zusammenhang mit der Entwicklung des Siegenthalerguts. Dazu gehören der öffentliche Park, die Umgestaltung der Hohmadstrasse, lärmindernde Massnahmen, die Vernetzung mit dem umliegenden Quartier, Schaffung von Schulraum (vgl. Projektierungskredit Schule Neufeld) oder ein Quartierzentrum.

Bezüglich dieser Infrastrukturen sind verschiedene Abklärungen im Gang. So ist etwa die Querung der Hohmadstrasse Gegenstand weiterer Überprüfungen im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) Hohmadstrasse.

Um bereits in einer frühen Phase die finanziellen Auswirkungen der vorliegenden Planung für die Stadt Thun abschätzen zu können, wurden entsprechende Untersuchungen vorgenommen. Diese zeigen, dass unter Annahme von Durchschnittszahlen bei Steuererträgen, Lastenausgleich, Anzahl schulpflichtiger Kinder und Bildungskosten davon ausgegangen werden kann, dass sich Einnahmen und Ausgaben die Waage halten.

Die angenommenen projektspezifischen Kosten (z. B. Park, Ersatz des Kindergartens) haben lediglich untergeordnete Auswirkungen auf das Gesamtergebnis, während die fixen Folgekosten und -erlöse, welche generell im Zusammenhang mit einem Bevölkerungswachstum oder der demographischen Entwicklung stehen (Aufgaben der öffentlichen Hand), das Ergebnis prägen.

Das erarbeitete Modell bildet darüber hinaus nicht alle Auswirkungen der Planung ab. So wird im Rahmen der Entwicklung des Siegenthalerguts in zeitgemässe Bildungs-, Quartier-, Langsamverkehrs- und Sportinfrastrukturen investiert, und es können beträchtliche, nicht direkt bezifferbare Mehrwerte für Quartier und Bevölkerung geschaffen (Aussenräume, Quartierzentrum) sowie weitere städtische Ziele erreicht werden (Wohnraumangebot, gemeinnütziger Wohnungsbau, attraktive Verkehrsräume). Ebenfalls nicht beziffert werden die volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Entwicklung auf die lokale Wirtschaft etwa durch Planung und Bau oder dem Wohnungsangebot.

13. Landtausch

Die Schaffung eines öffentlichen Parks entspricht der langjährigen planerischen Zielsetzung der Stadt Thun für das Quartier, hat die Stadt doch im aktuellen Zonenplan die EFZ «Martinpark» für diesen Zweck reserviert. Im Rahmen des durchgeführten Verfahrens hat sich allerdings gezeigt, dass die Anordnung eines Parks innerhalb des Siegenthalerguts (Sektor 1) den grösseren Mehrwert erzeugt. Dieser Park soll dabei ins Eigentum der Stadt Thun übergehen. Damit dies möglich gemacht werden kann, bedarf es eines Landabtauschs mit einem Teil der heutigen Erhaltungs- und Freihaltfläche in Sektor II. Der restliche, grössere Teil des Sektors II verbleibt im Eigentum der Stadt Thun.

Erst die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Parks im Sektor I ermöglicht es, den Sektor II umzuzonen und ein gemeinnütziges, genossenschaftliches Wohnbauprojekt zu realisieren.

Die Modalitäten dieses Abtauschs wurden unter Einbezug von externen Experten ausgearbeitet:

Die Stadt Thun tritt den privaten Planungspartnern eine Teilfläche des Grundstückes Thun 1 (Thun)-GbbL Nr. 4974 von 3'849 Quadratmetern im vorderen Bereich des Sektors II (ebenfalls zur Erstellung eines gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnbauprojekts) und das Grundstück Thun 1 (Thun)-GbbL Nr. 3245 mit einer Fläche von 458 Quadratmetern im Bereich des Boulevards in Sektor I ab. Im Gegenzug erwirbt die Stadt Thun eine Fläche von 7'100 Quadratmetern Land in Sektor I (Parzelle Thun 1 [Thun]-GbbL Nr. 540), welche die Realisierung eines öffentlichen Parks sichert. Um die Wertgleichheit sicherzustellen, leisten die privaten Planungspartner eine Ausgleichszahlung in der Höhe von 1 Million Franken zugunsten der Stadt. Das heisst, nach erfolgtem Tausch verbleiben der Stadt 7'100 Quadratmeter Parkfläche sowie 4'618 Quadratmeter Bauland im Sektor II. Heute liegen 5'125 Quadratmeter (EFZ) sowie 3'342 Quadratmeter (ZÖN) im Eigentum der Stadt (Mehrfäche nach Tausch: 2'793 m²).

Während der Landtausch selbst in die Zuständigkeit des Gemeinderats fällt, ist der Stadtrat für die nötige Entwidmung des städtischen Grundstückes Thun 1 Grundbuchblatt Nr. 4974 im Wert von 2,998 Millionen Franken (nach Umzonung) zuständig. Die Umbuchung erfolgt zum Buchwert von 1 Franken. Der Landtauschvertrag wurde unter der Bedingung abgeschlossen, dass der Eintritt der Rechtskraft der Umzonung respektive Einzonung der Tauschflächen in die ZPP «Siegenthalergut» erfolgt und der Entwidmung zugestimmt wird. Der Vertrag fällt gegenseitig entschädigungslos dahin, falls die ZPP nicht genehmigt wird (Stadtrat; fakultatives Referendum).

14. Formeller Nachkredit

Am 19. September 2019 bewilligte der Stadtrat für die Arealentwicklung Siegenthalergut einen Verpflichtungskredit von brutto 750'000 Franken (Verpflichtungskredit Nr. 1412.5290.017 (Bilanzkonto Nr. 14290.10.01))². In diesem Kredit wurden für die jeweiligen Teilprojekte auch die Beiträge Dritter (Frutiger AG) verbindlich definiert. Für den «Studienauftrag öffentlicher Park und öffentliche Aussenräume» wurden 300'000 Franken veranschlagt, welche zu 100 Prozent durch die Stadt Thun zu tragen sind.

Die öffentlichen Räume und insbesondere der Park sind von hoher Bedeutung für die Entwicklung. Es ist die Absicht, dass das neue Quartier massgeblich durch seinen Freiraum geprägt wird. Zu diesem Zweck wurde der Studienauftrag bereits frühzeitig geplant. Auch wurde die städtebauliche Konzeption aus diesem Blickwinkel nochmals geprüft.

Die Erweiterung der Fragestellung führte zu klaren Synergieeffekten, von denen sowohl die Stadt, insbesondere die durch die Stadt Thun zu übernehmenden öffentlichen Räume, aber auch die privaten Entwickler profitieren.

Es war zentral, eine genügend grosse Varianz sicherzustellen, weshalb sich nach einer öffentlichen Ausschreibung verschiedene Bearbeitungsteams mit der Aufgabe befassten.

Die vorgeschlagene erweiterte Betrachtung stellte sicher, dass sämtliche öffentlichen Räume des Quartiers basierend auf einem anerkannten SIA-Verfahren gesamtheitlich gedacht und gestaltet werden können. Dies entspricht auch Forderungen aus der öffentlichen Mitwirkung.

Im Sinne einer gemeinsamen Entwicklung und der genannten umfangreicheren Betrachtung wurde vereinbart, dass sich die Frutiger AG mit 200'000 Franken an den entstehenden Kosten beteiligt. Damit der korrekte Umgang mit dem Bruttokredit sichergestellt ist, muss der Bruttokredit um 200'000 Franken auf 950'000 Franken erhöht werden. Die Erhöhung erfolgt dabei komplett zulasten der privaten Planungspartner, was bedeutet, dass für die Stadt Thun keine Mehrkosten entstehen. Formell benötigt es aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Bruttokreditprinzips einen Nachkredit, obwohl die städtischen Ausgaben gegenüber dem ursprünglichen Kreditbeschluss unverändert bleiben.

Zusammenstellung der Kosten

Art der Kosten	Brutto CHF	Anteil Stadt Thun	Anteil Frutiger AG/Investoren
<i>Masterplanung inklusive UeO</i>	<i>150'000</i>	<i>50 %</i>	<i>50 %</i>
<i>Partizipativer Prozess</i>	<i>100'000</i>	<i>50 %</i>	<i>50 %</i>
<i>Machbarkeitsstudie Personenunterführung Burgerstrasse</i>	<i>15'000</i>	<i>100 %</i>	<i>-</i>
<i>Gestaltungs- und Betriebskonzept Hohmadstrasse</i>	<i>100'000</i>	<i>100 %</i>	<i>-</i>

² SRB Arealentwicklung Siegenthalergut: <https://www.thun.ch/doc/4322282>

<i>Studienauftrag öffentlicher Park und öffentliche Aussenräume</i>	<i>Alt 300'000 Neu 500'000</i>	<i>Alt 100 % Neu 60 %</i>	<i>Alt - Neu 40 %</i>
<i>Kommunikation, Darstellungen, juristischer Support</i>	<i>40'000</i>	<i>100 %</i>	<i>-</i>
<i>Reserve</i>	<i>45'000</i>	<i>100 %</i>	<i>-</i>
<i>Projektwettbewerbe Baufelder</i>	<i>offen</i>	<i>-</i>	<i>100 %</i>
Total	<i>Alt 750'000 Neu 950'000</i>	<i>Alt 625'000 Neu 625'000</i>	<i>Alt 125'000 Neu 325'000</i>

Tabelle 1. Auszug aus dem Stadtratsbeschluss vom 19. September 2019 mit den Anpassungen bei den Zeilen «Studienauftrag öffentlicher Park und öffentliche Aussenräume» und beim «Total»

15. Fazit

Die neue ZPP Siegenthalergut bietet die Chance, dass an gut erschlossener Lage neuer Wohnraum für alle Generationen entstehen kann. Neben ca. 180 bis 240 Genossenschaftswohnungen sollen auch Miet- und Eigentumswohnungen in verschiedenen Preisklassen für eine gute Durchmischung sorgen. Es wird ein Plusenergie-Quartier geplant, in welchem pro Wohnung weniger als ein Parkplatz zu Verfügung steht.

Der neue Quartierteil wird geprägt von grosszügigen, grünen Freiräumen und einer öffentlichen Durchwegung für den Langsamverkehr. Herzstück des Siegenthalerguts wird der neue öffentliche Park sein. Die neue ZPP und der geplante Landtausch ermöglichen es der Stadt, diesen Park zu erstellen und gleichzeitig Land in Sektor II im Baurecht an Genossenschaften abzugeben. Die Stadt erhält, neben den Einnahmen aus dem Mehrwertausgleich, zusätzlich eine Million Franken als Ausgleichszahlung aus dem Landtausch und verfügt nach dem Tausch insgesamt über 2'793 Quadratmeter mehr Land als vorher.

Neben stufengerechten Festlegungen in der ZPP wurde der weitergehende Prozess vorgegeben und gesichert. Neben der Erstellung des Masterplans und den Konzepten zu Nachhaltigkeit, Mobilität und Energie wurde auch der weitere Einbezug der Bevölkerung definiert. Dabei sollen auch Anliegen aus dem Quartier in den Wettbewerben für die jeweiligen Baufelder aufgenommen werden.

Der Planung geht ein langjähriger Prozess voraus. Dabei war der Einbezug der verschiedenen Anspruchsgruppen von grosser Bedeutung und die differenzierten Rückmeldungen haben dazu geführt, dass zu den unterschiedlichen Themenbereichen eine gesamtheitliche und ausgewogene Gesamtlösung gefunden werden konnte.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 38 litera b, Artikel 40 litera h und Artikel 68 Absatz 1 Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 14. Juni 2024, beschliesst:

1. Verabschiedung der Zonenplanänderung Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Siegenthalergut», beinhaltend:
 - Änderung Zonenplan I: Teil Thun 2002,
 - Änderung Baureglement 2002, Anhang 2,
 - Änderung Baureglement 2002, Anhang 3 sowie
 - Erläuterungsbericht mit Beilagen.
2. Überführung des Grundstückes Thun 1 (Thun)-GbbL Nr. 4974 mit einer Fläche von 5125 Quadratmetern zum Buchwert von 1 Franken vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung), unter dem Vorbehalt des Eintritts der Rechtskraft der Zonenplanänderung.
3. Bewilligung eines formellen Nachkredites von 200'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit-Nr. 1412.5290.017 (Bilanzkonto Nr. 14290.10.01), für die Arealentwicklung Siegenthalergut.
4. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 14. Juni 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Siegenthalergut», Genehmigungsdokument vom 28. Mai 2024, beinhaltend:

- Änderung Zonenplan I: Teil Thun 2002
- Änderung Baureglement Anhang 2
- Änderung Baureglement Anhang 3
- Erläuterungsbericht mit Beilagen