

Planungsamt

Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34

E-Mail: planungsamt@thun.ch



AUFLAGEDOKUMENT

Überbauungsordnung Burgstrasse 2

Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Inhalt der Änderung

– Überbauungsplan 1:500 alt/neu

– **Überbauungsvorschriften alt/neu**

Weitere Dokumente:

– Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.: 2.140	Format: A4 (10 S.)	
Plan-Nr.: -	Datum: 07. Mai 2025	Planungsamt der Stadt Thun
Mst.: -	Revidiert: -	ARGE Hofschneider / Gwerk Architekten, Bleiken

Überbauungsvorschriften

Alt

Ziel, Zweck und Nutzung	<p>Artikel 1</p> <p>Die Überbauungsordnung bezweckt die Realisierung und den Betrieb eines Dienstleistungszentrums an der Burgstrasse mit, Laden, Praxen, Büros, Kindertagesstätte, Wohnungen und Autoeinstellhalle mit öffentlichem Parkhaus.</p>
Richtprojekt	<p>Artikel 2</p> <p>Die angestrebte Art der Überbauung und deren städtebauliche Einordnung ins Orts- und Strassenbild sind im Richtprojekt dargestellt (Richtprojekt vom 31.03.2016, im Anhang Erläuterungsbericht). Dieses macht den Inhalt und den Planungszweck der Überbauungsordnung sichtbar und hat für die Überbauung hinweisenden Charakter.</p>
Wirkungsbereich	<p>Artikel 3</p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst das im Überbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.</p>
Stellung zur Grundordnung, Rangfolge	<p>Artikel 4</p> <p>Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Thun, insbesondere die Bestimmungen zum Ortsbildgebiet O I im Baureglement, sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.</p>

Überbauungsvorschriften

Neu

Ziel, Zweck und Nutzung	<p>Artikel 1</p> <p>Die Überbauungsordnung bezweckt die Realisierung und den Betrieb eines Dienstleistungszentrums an der Burgstrasse mit Laden, Praxis- und Schulungsräume, Büros, Kindertagesstätte, Wohnungen und Autoeinstellhalle mit öffentlichem Parkhaus.</p>
Richtprojekt	<p>Artikel 2</p> <p>Die angestrebte Art der Überbauung und deren städtebauliche Einordnung ins Orts- und Strassenbild sind im Richtprojekt dargestellt (Richtprojekt vom 24.03.2025, im Anhang Erläuterungsbericht). Dieses macht den Inhalt und den Planungszweck der Überbauungsordnung sichtbar und hat für die Überbauung hinweisenden Charakter.</p>
Wirkungsbereich	<p>Artikel 3</p> <p><i>unverändert</i></p>
Stellung zur Grundordnung, Rangfolge	<p>Artikel 4</p> <p><i>unverändert</i></p>

	Artikel 5
Inhalte des Überbauungsplanes	<p>1) Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung b) Lage und Abmessungen der Baufelder mit den maximal zulässigen Bauhöhen (Geschosszahlen und Dachkoten in m.ü.M) c) Lage und Abmessungen der Fussgänger- und Grünbereiche d) approximative Lage der Hauseingänge und der Zu- und Wegfahrt) e) approximative Lage der Fahrbereiche <p>2) Im Überbauungsplan werden wegleitend geregelt:</p> <p>Lage und Abmessungen der neuen Verkehrsführung, inkl. Fussgänger- und Velostreifen, Einspurstrecke sowie die Fläche für die Neugestaltung des gegenüberliegenden Platzes am Aufgang zum Schlossberg</p>

	Artikel 6
Art der Nutzung	<p>Innerhalb des Wirkungsbereichs gelten die Bestimmungen der Zone Wohnen/Arbeiten W/A 3+ gemäss Art. 20 und 21 BauR, mit dem Vorbehalt der nachfolgenden Präzisierungen der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baufeldern:</p> <p>Baufeld A: Büros, Praxen, Wohnen, Kindertagesstätte, Nebenräume.</p> <p>Baufeld B, C, D: Gewerbliche und/oder gastgewerbliche Nutzungen wie Büros, Praxen, Restaurant, Laden, Wohnen, Kindertagesstätte, Nebenräume.</p>

	Artikel 5
Inhalte des Überbauungsplanes	<i>unverändert</i>
	Artikel 6
Art der Nutzung	<p>Innerhalb des Wirkungsbereichs gelten die Bestimmungen der Zone Wohnen/Arbeiten W/A 3+ gemäss Art. 20 und 21 BauR, mit dem Vorbehalt der nachfolgenden Präzisierungen der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baufeldern:</p> <p>Baufeld A: Büros, Praxis- und Schulungsräume, Wohnen, Kindertagesstätte, Nebenräume.</p> <p>Baufeld B, C, D: Gewerbliche und/oder gastgewerbliche Nutzungen wie Büros, Praxis- und Schulungsräume, Restaurant, Laden, Wohnen, Kindertagesstätte, Nebenräume.</p>

Der an Baufeld B angrenzende Fahrbereich ist so auszugestalten, dass er bezüglich Fahrgeometrien und Durchfahrtshöhe für LKW-Fahrten funktioniert. Ein Vordach darf max. 1.50 m über den Baufeldrand hinausragen.

Untergeschosse: Parkierung, Technik und Nebenräume

Artikel 7

Mass der Nutzung

- 1) Die baupolizeilichen Masse der Grundordnung finden keine Anwendung.
- 2) Das Mass der Nutzung und die übrigen Gebäudeabmessungen sind unter Einhaltung der Baufeldabgrenzungen, der Kotierungen und unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Orts- und Strassenbild, sowie unter Vorbehalt der Abs. 3 und 5, frei wählbar.
- 3) **Oberirdisch:** Gebäudehöhe und Geschosszahl gemäss Angaben im Überbauungsplan
Untergeschosse: Berücksichtigung der Grenzabstände gemäss Baureglement Thun; maximal 170 Parkplätze
- 4) Das Baufeld A ist in zwei Baukörper zu teilen, die gesamte Gebäude-länge darf max. 41.30 m betragen.
- 5) Über sämtliche Geschosse des Baufeldes A ist zwecks Gliederung der Gebäude eine Lücke von mind. 6.00 m Breite frei zu halten, wobei offene,

Der an Baufeld B angrenzende Fahrbereich ist so auszugestalten, dass er bezüglich Fahrgeometrien und Durchfahrtshöhe für LKW-Fahrten funktioniert. Ein Vordach darf max. 1.50 m über den Baufeldrand hinausragen.

Untergeschosse: Parkierung, Technik und Nebenräume

Artikel 7

Mass der Nutzung

- 1) Die baupolizeilichen Masse der Grundordnung finden keine Anwendung.
- 2) Das Mass der Nutzung und die übrigen Gebäudeabmessungen sind unter Einhaltung der Baufeldabgrenzungen, der Kotierungen und unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Orts- und Strassenbild, sowie unter Vorbehalt der Abs. 3 und 5, frei wählbar.
- 3) **Oberirdisch:** Gebäudehöhe und Geschosszahl gemäss Angaben im Überbauungsplan
Untergeschosse: Berücksichtigung der Grenzabstände gemäss Baureglement Thun; maximal 170 Parkplätze
- 4) Das Baufeld A ist in zwei Baukörper zu teilen, die gesamte Gebäude-länge darf max. 41.30 m betragen.
- 5) Über sämtliche Geschosse des Baufeldes A ist zwecks Gliederung der Gebäude eine Lücke von mind. 6.00 m Breite frei zu halten, wobei offene,

überdachte Laubengänge zur Verbindung der Gebäudekörper zugelassen sind.

überdachte Laubengänge zur Verbindung der Gebäudekörper zugelassen sind.

6) Im Baufeld C sind im 2.OG entlang der Baufelder B und D Laubengänge mit einer max. Tiefe von 1.40m erlaubt.

Artikel 8

Baufelder

- 1) Innerhalb der Baufelder darf, aber muss nicht, bis an deren Begrenzung gebaut werden. Hierbei ist die festgelegte maximale Gebäudelänge einzuhalten.
- 2) Über die Höhenbegrenzung der Baufelder hinausragen dürfen technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Liftaufbauten, Lüftungsanlagen u. dgl. sowie Oberlichter von max. 1.50m Höhe.

Baufelder

Artikel 8

unverändert

Artikel 9

Lärmschutz

- 1) Für das ganze Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 47 BR).
- 2) Bezüglich der Lärmsituation sind die Erkenntnisse des Gutachtens der B+S Ingenieure AG, Bern, vom 06.06.2016 zu beachten (Anhang 2, Erläuterungsbericht).

Lärmschutz

Artikel 9

unverändert

Artikel 10

Architektonische Gestaltung

- 1) Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit mit starkem architektonischem Ausdruck zu gestalten. Aussenraumgestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Lärmbelastung im Bereich der Burgstrasse, ortsbaulicher Stellenwert des Areals) sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

Architektonische Gestaltung

Artikel 10

unverändert

- 2) Die Grundrisse und die Aussenbereiche sind so zu gestalten, dass eine hinreichende und klare Gliederung der Bauvolumen sichergestellt wird.
- 3) Durch eine Zäsur im Baufeld A muss eine vertikale Gliederung der Baukörper ablesbar sein.

Artikel 11

Dachgestaltung

Es sind ausschliesslich extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zugelassen. Auf Baufeld D und C sind begehbare Dachterrassen zulässig.

Artikel 11

Dachgestaltung

unverändert

Artikel 12

Bestehende Bausubstanz

Der Abbruch der bestehenden Gebäude darf nur im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau und nach Erteilung einer Abbruchbewilligung erfolgen.

Artikel 12

Bestehende Bausubstanz

unverändert

Artikel 13

Umgebungsgestaltung

Der sorgfältigen Gestaltung der Sockelbereiche und der Übergangsbereiche zu den benachbarten Grundstücken ist besondere Beachtung zu schenken.

Artikel 13

Umgebungsgestaltung

unverändert

Artikel 14

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt in der zu realisierenden Unterflursammelstelle beim Aufgang zum Schlossberg. Alternativ oder ergänzend kann die Entsorgung temporär (bis die Unterflursammelstelle realisiert ist) mittels einem Containerraum bzw. – unterstand erfolgen, welcher baulich und gestalterisch in die Überbauung zu integrieren ist.

Artikel 14

Abfallentsorgung

unverändert

Erschliessung, neue
Verkehrsführung

Artikel 15

- 1) Die Erschliessung des Parkhauses aus Richtung Bernorkreisel hat über eine Mittelspur für Linksabbieger zu erfolgen.
- 2) Die Anordnung des Fussgängerstreifens hat die übergeordneten Gehwege und Fussgängerverbindungen zu berücksichtigen. Wegleitend für die Gestaltung der neuen Verkehrsführung ist der Verkehrstechnische Bericht vom 27.05.2016 des Büros B+S Ingenieure AG, Anhang 3, Erläuterungsbericht, Punkt 3 „Externe Erschliessung“.

Artikel 16

Parkierung

- 1) Insgesamt sind maximal 170 überdeckte Autoeinstellplätze mit folgender Aufteilung zulässig:
 - a) Nutzungen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung, approximative Berechnungen auf Grundlage des Richtobjektes:

Wohn- und gewerbliche
Nutzungen: max. 40 PP

Die definitive Anzahl Abstellplätze gemäss Art. 51 und 52 Bauverordnung für die Nutzungen im Wirkungsbereich ist auf Grundlage des Bauprojektes zu berechnen.
 - b) Nutzungen ausserhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung:

Spital: max. 70 PP
Öffentliche Nutzung: max. 30 PP
Private und gewerb-

Artikel 15

Erschliessung,
neue
Verkehrsführung

unverändert

Artikel 16

Parkierung

unverändert

liche Nutzer aus
Liegenschaften
im Umfeld der UeO
Burgstrasse:

max. 30 PP

- 2) Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie die Bewirtschaftung der Parkplätze und das Controlling der Fahrten sichergestellt werden.

Artikel 17

Verträge

- 1) Mittels Infrastrukturvertrag zu regeln sind
- a) Kostenteiler und weitere Details der neuen Verkehrsführung.
 - b) Die Bewirtschaftung der Parkplätze
 - c) Finanzierung, Betrieb und Unterhalt der neuen Unterflursammelstelle.

Die entsprechenden Infrastrukturverträge müssen vor Beschlussfassung der UeO bzw. deren Änderung durch den Gemeinderat unterzeichnet sein.

- 2) Mittels Dienstbarkeitsvertrag zu regeln sind:

Die Nutzung der Parkplätze für private und gewerbliche Nutzer aus Liegenschaften im Umfeld der UeO Burgstrasse.

Artikel 18

Aufhebung Baulinie

Die bestehende Baulinie vom 03.12.1929 wird innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung aufgehoben.

Artikel 17

Verträge

unverändert

Artikel 18

Aufhebung Baulinie

unverändert

Inkrafttreten

Artikel 19

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art 110 BauV).

Inkrafttreten

Artikel 19

unverändert

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger:

Öffentliche Planauflage:

Einspracheverhandlungen:

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

Thun, _____

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

am _____