

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

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, mg, ea	Revidiert:	–
Mst.:	–	Datum:	30.08.2024	Name Büro:	Planwerkstadt AG

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Thun

Planungsamt

Industriestrasse 2, CH-3602 Thun

Bearbeitung

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau

Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich

www.planwerkstadt.ch

+41 (0)44 456 20 10

Dokument

240524_Erläuterungsbericht Genehmigung AGR.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4	Beilagen	
1.1	Standort	4	B1	Städtebauliche Studie Siegenthalergut, Überarbeitung, Juli 2020 (Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, IBV Hüsler AG)
1.2	Vorhaben	4	B2	Städtebauliche Studie Siegenthalergut, Prozessbericht, 21.08.19 (Planwerkstadt AG)
1.3	Planungsziele	5	B3	Arealentwicklung Siegenthalergut, Nachhaltigkeitsbeurteilung und -beratung, 27.05.2019 (Gartenmann Engineering AG)
1.4	Prozess	5	B4	Lärmbeurteilung Siegenthalergut, Thun, 30.10.2023 (Gartenmann Engineering AG)
2	Rahmenbedingungen	6	B5	Kurzbericht Störfallvorsorge Hohmad-, Talacker-, Burger- und Weststrasse, 19.01.2018 (Kissling + Zbinden AG)
2.1	Kantonaler Richtplan 2030	6	B6	Störfalluntersuchung Siegenthalergut, Auswertung der Verkehrszahlen, 10.11.2017 (Transitec AG)
2.2	Regionale Planungen	7	B7	Studienauftrag „Freiraum Siegenthalergut“ Bericht des Beurteilungsgremiums, 23.08.2023 (Planwerkstadt AG)
2.3	Kommunale Richtplanung	8		
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	10		
3	Städtebauliche Studie	11		
3.1	Workshopverfahren	11		
3.2	Nutzungen	11		
3.3	Freiraum	12		
3.4	Bebauung	12		
3.5	Verkehr	14		
4	ZPP Siegenthalergut	16		
4.1	Zonenplanänderung	16		
4.2	ZPP-Vorschriften	17		
5	Auswirkungen	22		
5.1	Übergeordnete Planungen	22		
5.2	Quartier	23		
5.3	Ortsbild	25		
5.4	Verkehr	26		
5.5	Natur und Landschaft	28		
5.6	Weitere Themen	29		
5.7	Planerische Beurteilung	30		
6	Planerlassverfahren	32		
6.1	Verfahren	32		
6.2	Öffentliche Mitwirkung	32		
6.3	Kantonale Vorprüfung	34		
6.4	Öffentliche Auflage	34		
6.5	Beschluss und Genehmigung	34		
Anhang		35		

1 Ausgangslage

1.1 Standort

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Thun, im Quartier Hohmad, an der Grenze zum Quartier Neufeld. Das Gebiet setzt sich aus zwei Sektoren zusammen: Siegenthalergut und Martinpark. Das Siegenthalergut wird begrenzt durch zwei wichtige kommunale Verbindungsstrassen (Hohmadstrasse im Süden / Burgerstrasse im Westen) sowie eine untergeordnete Erschliessungsstrasse (Martinstrasse im Osten). Der bestehende Martinpark liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Martinstrasse, südlich der Kirche St. Martin. Das Planungsgebiet ist bereits nahezu vollständig umbaut und bildet dadurch eine Siedlungslücke im Stadtgefüge.

1.2 Vorhaben

Das Siegenthalergut soll zu einem nachhaltigen und urbanen Wohnquartier von hoher Siedlungsqualität und baulicher Dichte heranwachsen und eng mit den umgebenden Quartieren verbunden sein. Zudem soll ein öffentlicher Park in der Grösse des heutigen Martinpark entstehen.

Im Richtplan des Kantons Bern ist das Siegenthalergut als Siedlungsentwicklungsgebiet für Wohnen von kantonaler Bedeutung eingetragen. Das Areal gilt zudem als Schlüsselgebiet für die Umsetzung der städtischen Wohnstrategie 2030. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich das Planungsgebiet in der Landwirtschaftszone (LWZ), der Erhaltungs- und Freihaltezone (EFZ) sowie in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN). Neu soll das gesamte Planungsgebiet einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugewiesen werden.

Abb. 1
Luftbild Stadt
Thun mit Pla-
nungsgebiet



1.3 Planungsziele

Mit der vorliegenden Teilrevision werden folgende Zielsetzungen für das Areal Siegenthalergut verfolgt:

Siedlung

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung
- Exemplarische Entwicklung als «Leuchtturmprojekt»
- Hohe Wohn- und Siedlungsqualität
- Zusätzliches Wohnraumangebot mit unterschiedlichen Wohn- und Wohnbauformen
- Gemeinnützige Wohnbauformen
- Umsetzung der Wohnstrategie 2030
- Hohe bauliche Dichte

Freiraum

- Martinpark als öffentlicher Park
- Qualitätsvolles und differenziertes Freiraumangebot
- Bezug zu nachbarschaftlichen Freiräumen und zum angrenzenden Landschaftsraum
- Klarer Abschluss des Siedlungsrandes

Verkehr

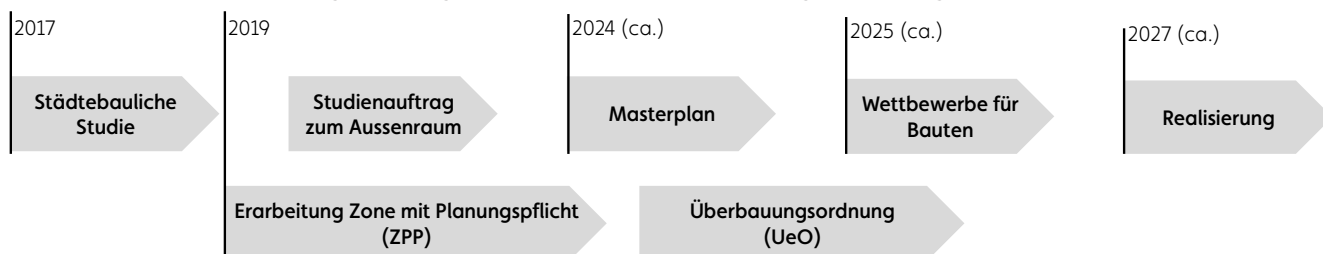
- Nachhaltige und quatierveträgliche Abwicklung des Mehrverkehrs
- Erlebbarkeit und angemessene Durchwegung des Stradtraumes
- Vernetzung mit den umliegenden Quartieren

1.4 Prozess

Als Basis für die ZPP Siegenthalergut wurde eine städtebauliche Studie mittels kooperativem Workshopverfahren erarbeitet. Zusätzlich wurde für die Gestaltung des Aussenraums ein Studienauftrag nach SIA 143 durchgeführt, welcher aufzeigte, dass die ursprünglichen Überlegungen robust und zugleich flexibel genug sind. Die ZPP zeigt die Ziele für das neue Quartier auf und es werden grundlegende planerische Eckwerte festgeschrieben. Begleitend wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Thun, der Grundeigentümerin und der Projektentwicklerin abgeschlossen. Der Vertrag umfasst Aspekte eines Planungs- und Infrastrukturvertrags und vertieft Ziele und Inhalte der ZPP.

Für die Umsetzung der ZPP werden ein Planungsverfahren mit zwei qualitätssichernden Planungsstufen durchgeführt. Die erste Stufe bildet ein Masterplan. Für die zweite Stufe werden qualifizierte Konkurrenzverfahren durchgeführt. Parallel ist ein partizipativer Prozess mit der Bevölkerung und später auch der Bewohnerschaft vorgesehen. Mittels einer oder mehreren Überbauungsordnungen wird das Vorhaben planungsrechtlich gesichert.

Abb. 2
Beabsichtigter
Planungsprozess



2 Rahmenbedingungen

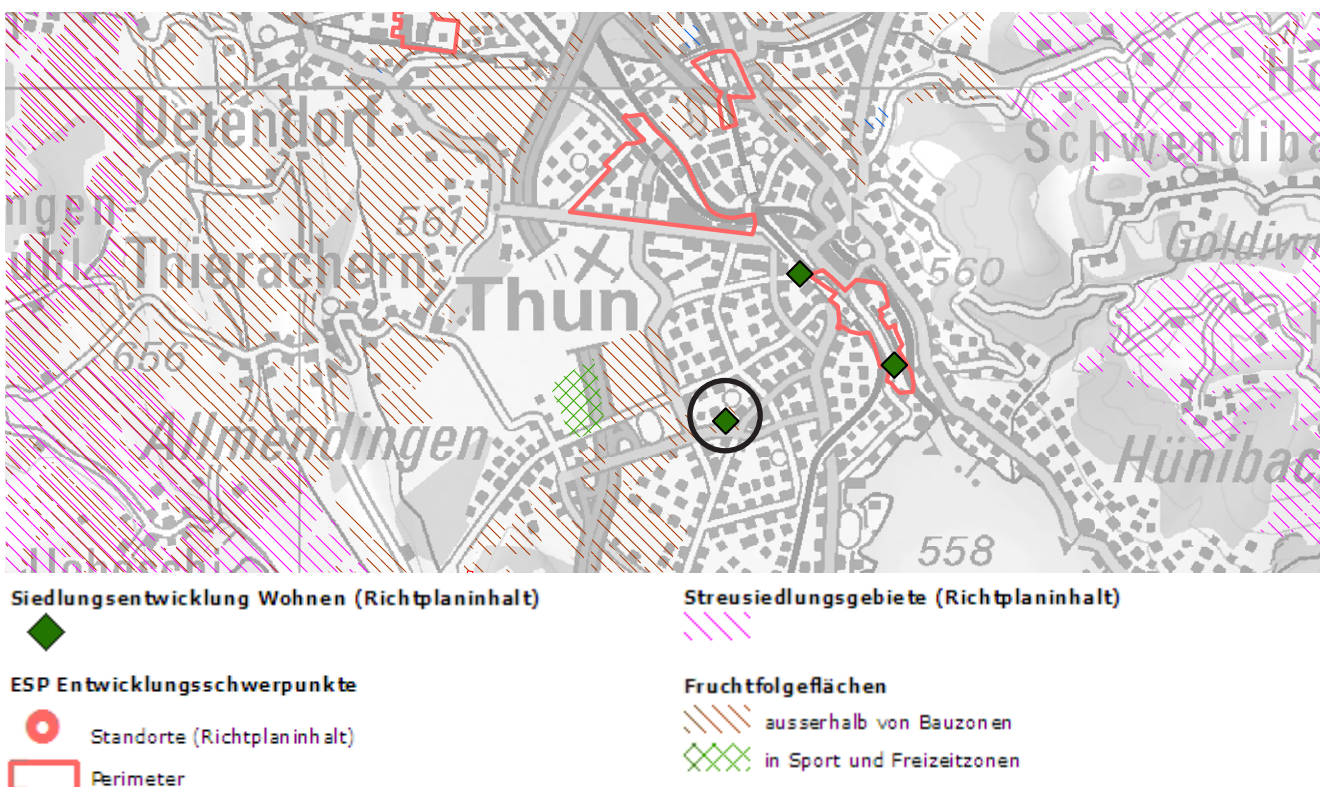
2.1 Kantonaler Richtplan 2030

In den Anpassungen 2016 zum kantonalen Richtplan wurde das Siegenthalergut als prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen von kantonaler Bedeutung eingetragen (Massnahme A_08). Das Entwicklungsgebiet wird als Typ «Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen» bezeichnet. Das Planungsgebiet soll mit hoher Priorität und unter Berücksichtigung einer angemessenen Dichte der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

Die Siedlungsentwicklungsgebiete von kantonaler Bedeutung sind gezielt zu entwickeln, um die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) zu fördern (Massnahme A_07). Von der Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen (Massnahme A_01) sind die prioritären Siedlungsentwicklungsgebiete Wohnen nicht direkt betroffen, da sie von kantonaler Bedeutung sind.

Das Planungsgebiet ist weitgehend Kulturland und gehört zu den agronomisch besonders wertvollen Fruchtfolgeflächen. Diese Flächen stehen im Widerspruch zur baulichen Entwicklung, da sie inventarisiert und besonders zu schonen sind. Die Interessenabwägung zwischen dem Erhalt der Fruchtfolgeflächen und der Siedlungsentwicklung ist mit der Aufnahme als prioritärer Wohnstandort von kantonaler Bedeutung bereits zu Gunsten der Entwicklung erfolgt. Folglich sind die betroffenen Fruchtfolgeflächen unter Anwendung von Art. 8b Abs. 4 lit. a BauG nicht zu kompensieren.

Abb. 3
Kantonaler Richtplan (Auszug
Geoportal des
Kantons Bern)



2.2 Regionale Planungen

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK2)

Das Siegenthalergut ist Teil des regionalen Entwicklungsgebiets Thun Süd und im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Thun-Oberland West 2. Generation als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen aufgeführt (Massnahme S-6A-16). Ziel ist die zeitgerechte Entwicklung von Arealen bis zur Baureife, die sich bezüglich Lage, Erschliessung und Eigentümerschaft dafür eignen.

Neben dieser für die Region bedeutenden Festlegung sind folgende Massnahmen aus dem RGSK bzw. dem Agglomerationsprogramm für den weiteren Planungsprozess relevant:

- Neue tangentielle Buslinie ab 2026 nach Steffisburg (Massnahme ÖV-Str-3-c+d)
- Neue Buslinie in Abhängigkeit der Siedlungsentwicklung Thun Süd, welche unter anderem das Siegenthalergut in einem dichten Takt bedienen soll; mit einer Direktverbindung zum Zentrum und Bahnhof von Thun (Massnahme ÖV-Str-3-e)
- Neue Fuss-/Veloverbindung ab 2022 über die Weststrasse im Bereich des Zentrum Oberland in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung Siegenthalergut (Massnahme LV-N-2-i)

Überkommunaler Richtplan Energie

Die Stadt Thun erarbeitete gemeinsam mit den Gemeinden Steffisburg, Heimberg und Uetendorf einen überkommunalen Richtplan Energie, der 2013 genehmigt wurde. Gemäss diesem Richtplan sollen grössere Überbauungen bezüglich Energieversorgung und -nutzung vorbildlich sein. Für das Planungsgebiet wurde damals als Energieträger hochwertige Abwärme definiert und zur Wärmeversorgung die Festlegung «Wärmeverbund» gemacht.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuen Kenntnissen wird der Überkommunaler Richtplan Energie revidiert. Neu soll im Perimeter des Planungsgebiet wenn möglich «Wasser» (respektive Grundwasser) anstelle Fernwärme als Energieträger genutzt werden. Die öffentliche Mitwirkung zu den Unterlagen des Richtplans ist erfolgt.

2.3 Kommunale Richtplanung

Stadtentwicklungskonzept

Im Stadtentwicklungskonzept Thun STEK 2035 (Dezember 2018) wird das Siegenthalergut als Schlüsselareal mit einem besonders hohen Entwicklungspotenzial ausgewiesen. Das Planungsgebiet ist Teil vom Gebiet Thun West und für die Entwicklung wird Folgendes festgehalten (STEK, S. 104): «Entwicklung des neuen Quartierteils als Wohngebiet mit ergänzenden publikumsintensiven Nutzungen und Versorgungsangeboten entlang der Hohmadstrasse. Schwerpunkt Wohnungsbau mit einer guten sozialen Durchmischung für alle Bevölkerungsgruppen. Attraktive, auch neue Wohnformen, grosszügige und gut gestaltete Aussenräume, Anbindung an bestehendes Quartier und gute Durchwegung».

Die öffentliche Mitwirkung zum STEK fand vom 15. Juni bis am 24. August 2018 statt. Im Rahmen der Mitwirkung und der vorangegangenen Öffentlichkeitsveranstaltungen war die Einzonung und die Stossrichtung der Entwicklung des Siegenthalerguts von Seiten der Bevölkerung unbestritten.

Gesamtverkehrskonzept

Das Gesamtverkehrskonzept Stadt Thun 2035 (GVK Thun) wurde am 5. Dezember 2018 durch den Gemeinderat genehmigt. Die im RGSK vorgeschlagene neue Buslinie wird im GVK Thun übernommen und vertieft. Als Massnahme zum motorisierten Individualverkehr wird die Arealentwicklung Siegenthalergut separat aufgeführt (M8). In Abstimmung mit der Arealentwicklung sollen die Weststrasse sowie die Hohmad- und Talackerstrasse umgestaltet werden. Als erster Schritt ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BCK) vorgesehen. Zum Fussverkehr wird das Siegenthalergut unter der Massnahme F5 Begegnungsräume aufgeführt. An Begegnungsorten, wo unangepasste Verkehrsregime bestehen, ist dieser Missstand im Rahmen von Erneuerungsarbeiten zu beheben. Weiter ist die Erschliessung für den Fussverkehr zu verbessern (F6 Erschliessung neuer Siedlungsgebiete und Areale).

Wohnstrategie 2030

Die Wohnstrategie 2030 der Stadt Thun konkretisiert die längerfristigen städtischen Ziele der Wohnraumentwicklung und zeigt auf, mit welchen Massnahmen diese erreicht werden können. Das Siegenthalergut wurde für die Zielerreichung als besonders relevant eingestuft. Die Synthesekarte «Wohnraumpotenzial» weist dem Gebiet folgende Ziele zu:

- Innovative Planungsprozesse (Ziel 2)
- Potenzial für genossenschaftliches Wohnen (Ziel 4)
- Familienwohnen (Ziel 6)
- Altersgerechtes Wohnen (Ziel 8)

Im Schlussbericht des Teilprojekts 4 «Neue Wohnformen, nachhaltiges Wohnen» (Futura-frosch GmbH, Mai 2015) wurde das Siegenthalergut als exemplarisches Beispiel näher betrachtet. Mit Hilfe einer innovativen, planerischen Methodik in Gestalt eines «Wohnquintetts» wurden für das Planungsgebiet zwei beispielhafte Projektthesen erarbeitet, ausformuliert und illustriert.

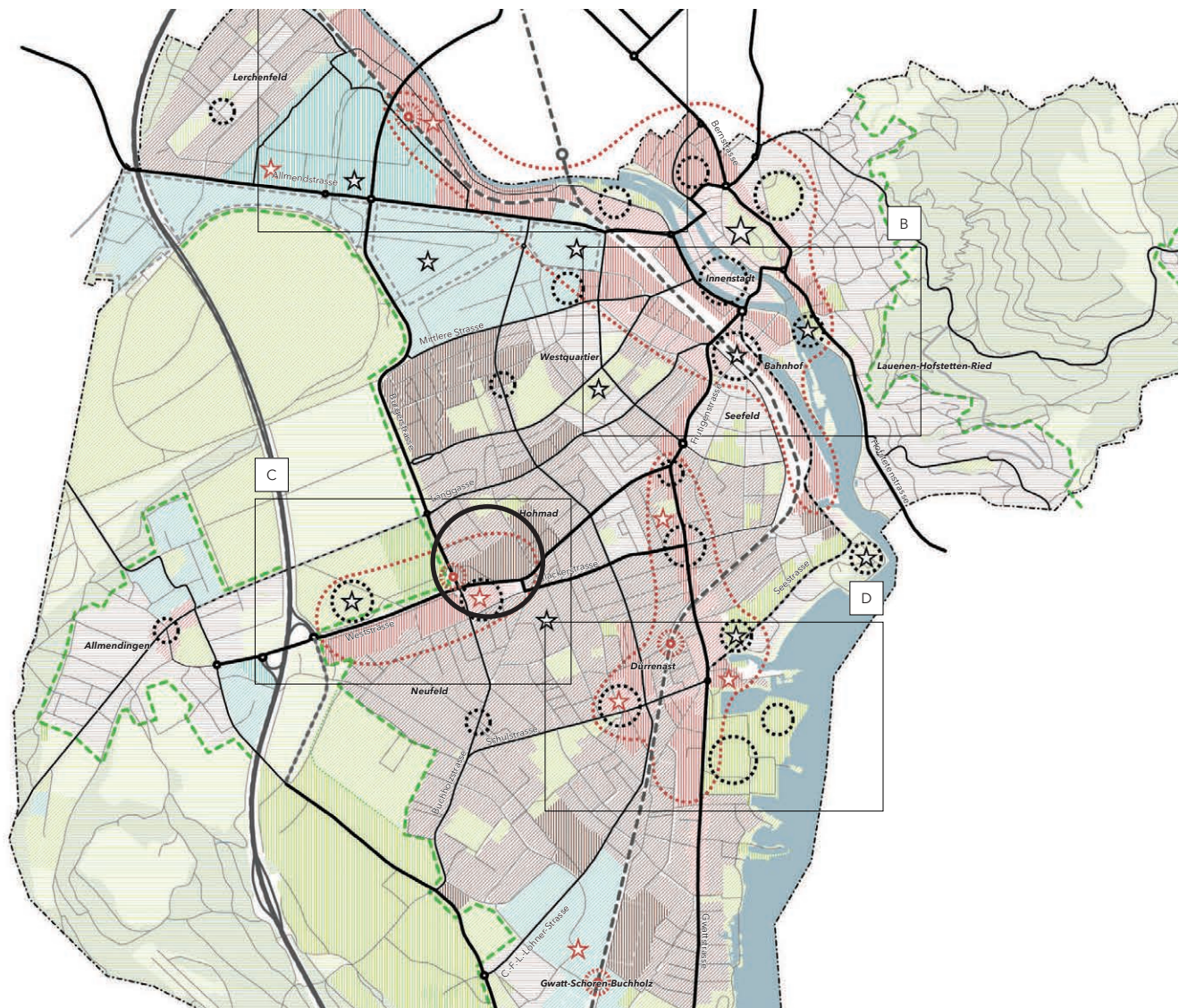


Abb. 4
STEK 2035
(Ausschnitt)

3 Städtebauliche Studie

Die städtebauliche Studie bildet die Grundlage für die ZPP. Nachfolgend wird das Verfahren sowie die wichtigsten Erkenntnisse festgehalten. Eine ausführliche Darstellung des Verfahrens ist im Prozessbericht vom 21. August 2019 ersichtlich (siehe Beilage B2). Im Rahmen einer Masterplanung wird die städtebauliche Studie nochmals überprüft und vertieft. Die konkreten Bauprojekte werden schliesslich mittels qualifizierte Konkurrenzverfahren ermittelt. Folglich wird mit der städtebaulichen Studie den Rahmen der Entwicklung abgesteckt, aber noch kein konkretes Bild generiert.

3.1 Workshopverfahren

Von August 2017 bis Mai 2018 führte die Stadt Thun ein Workshopverfahren zur Erarbeitung einer städtebaulichen Studie durch. Das mittels Präqualifikation beauftragte Planerteam mit Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH (Architektur/Städtebau), Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH (Landschaftsarchitektur), IBV Hüsler AG (Verkehr) und BAKUS GmbH (Akustik) erarbeitete verschiedene Strategien für das Entwicklungsgebiet. Begleitet wurde der iterative Planungsprozess von einem Gremium mit 13 Expertinnen und Experten unterschiedlicher Fachdisziplinen.¹⁾

Da nicht alle offenen Fragen abschliessend geklärt wurden, wurde das Ergebnis in einem weiteren Verfahrensschritt vertieft. Das Ziel der Vertiefung war insbesondere das Erlangen einer höheren Planungssicherheit für alle Beteiligten. Die im Mai 2019 abgeschlossenen Vertiefungsstudie wird von allen Beteiligten getragen und dient als Grundlage für die ZPP. Aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde die Vertiefungsstudie überarbeitet (siehe Beilage B1). Insbesondere wurden Gebäudehöhe und GfO im Sektor II reduziert sowie auf eine Erschliessung des Sektors I von der Martinsstrasse her verzichtet (siehe Kap 6.2).

3.2 Nutzungen

Das Siegenthalergut gilt als prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen von kantonaler Bedeutung. Der Fokus soll auf einem hohen Grad an sozialer Durchmischung liegen. Aufgrund der Lärmimmissionen ist in der ersten Bautiefe an Hohmad- und Bürgerstrasse Mischnutzung vorgesehen. Entlang der Hohmadstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen anzuordnen, um einen lebendigen Strassenraum zu generieren. Im Arealinnern sind nach Bedarf quartierbezogene Erdgeschossnutzungen möglich.

1) Dieter Bachmann (Städtebau und Moderation), Lukas Küng (Städtebau), Sandro Balliana (Landschaftsarchitektur), Aline Renard (Verkehr/Mobilität), Philippe Cabane (Soziologie), Ulrike Gölker (Immobilienstrategie), Christian Portmann (Wohnbaugenossenschaften), Andreas Loepfe (Ökonomie), Florian Kühne (Stadtarchitekt), Christoph Kupper (Projektleiter Stadtplanung), Thomas Jenne (Projektleiter Stadtplanung), Rolf Maurer (Stadttingenieur), Beat Aeschlimann (Verfahrensleiter Bauinspektorat)

3.3 Freiraum

Das Freiraumkonzept weist eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Typologien auf. Das ermöglicht Angebote für unterschiedliche Nutzungsansprüche und schafft gute Voraussetzungen für ein lebendiges Quartier.

Entlang der Hohmad- und Burgerstrasse wird ein Erschliessungs- und Begegnungsraum vorgesehen, der sogenannte Boulevard. Mit mehreren Baumreihen wird der grosszügige Strassenraum gefasst. Dank den unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen, welche der Boulevard alle einschliesst, wird ein lebendiger Strassenraum generiert.

Der Martinpark wird von seiner heutigen Lage verschoben und neu zur grünen Mitte des Siegenthalerguts. Der grossangelegte öffentliche Park wird mit der Idee einer Allmend entworfen und umfasst deshalb kein starres Nutzungsprogramm. Der neue Martinpark wird sowohl den Bewohnerinnen und Bewohner des Siegenthalerguts wie auch der Bevölkerung aus den umliegenden Quartieren als attraktiver Freiraum dienen. Im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens wird die Idee entsprechend präzisiert.

Im Gegenzug zum öffentlichen Martinpark sind die gemeinschaftlichen Höfe in Innern der Baufelder hauptsächlich den Bewohnenden der direkt angrenzenden Gebäuden vorbehalten. Rein private Freiräume sind ausschliesslich im direkt an die Gebäude angrenzenden Aussenraum vorgesehen.

Getragen von der Überzeugung, dass den Frei- und Aussenräumen eine zentrale Bedeutung bei der Entwicklung zukommt und durch diese geprägt werden sollen, wurde bereits vor der eigentlichen planungsrechtlichen Sicherung des neuen Stadtquartiers im Rahmen der ZPP der, 2019 durch den Thuner Stadtrat in Auftrag gegebenen Studienauftrag „Freiräume Siegenthalergut“ durchgeführt. Das Verfahren erfolgte nach den Vorgaben des SIA 143 als Studienauftrag mit offener Präqualifikation und einer Zwischenbesprechung. Im Vorfeld des Verfahrens wurde an Workshops Bedürfnisse und Ideen von Nachbarn, Quartierbewohner und weitere Interessierte zum Freiraum gesammelt. Diese sind als Input Programm ins Programm des Studienauftrags eingeflossen. Zwei Personen aus dem Quartier waren als Experten im Verfahren beteiligt. Aufgabe war es, ein Freiraumkonzept für den Park, den Boulevard entlang der Hohmadstrasse und die weiteren Aussenräume zu erarbeiten. Eine wichtige Grundlage war die städtebauliche Studie, deren Konzept sich als robust und genügend flexibel, für die neue Ideen erwiesen hat. Das Siegerprojekt des Studienauftrags zum Freiraum heisst «Plus de jardins» und stammt vom interdisziplinären Team des Zürcher Büros für Landschaftsarchitektur «Skala Landschaft Stadt Raum». Deren Freiraumkonzept überzeugt gestalterisch, ökologisch und städtebaulich. 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 und Raum für ein mögliches Quartierzentrum im Park vorgesehen. Grosser Teil der Flächen bleibt unversiegelt. Im lichten Schatten der Bäume sind ökologische Kleinstrukturen, Spielplätze und Wasserelemente geplant. Die Wohngassen zwischen den Baufeldern dienen neben der Erschliessung und tragen mit ihrer vielseitigen Gestaltung und Biodiversität zu einer hohen ökologischen Qualität bei.

3.4 Bebauung

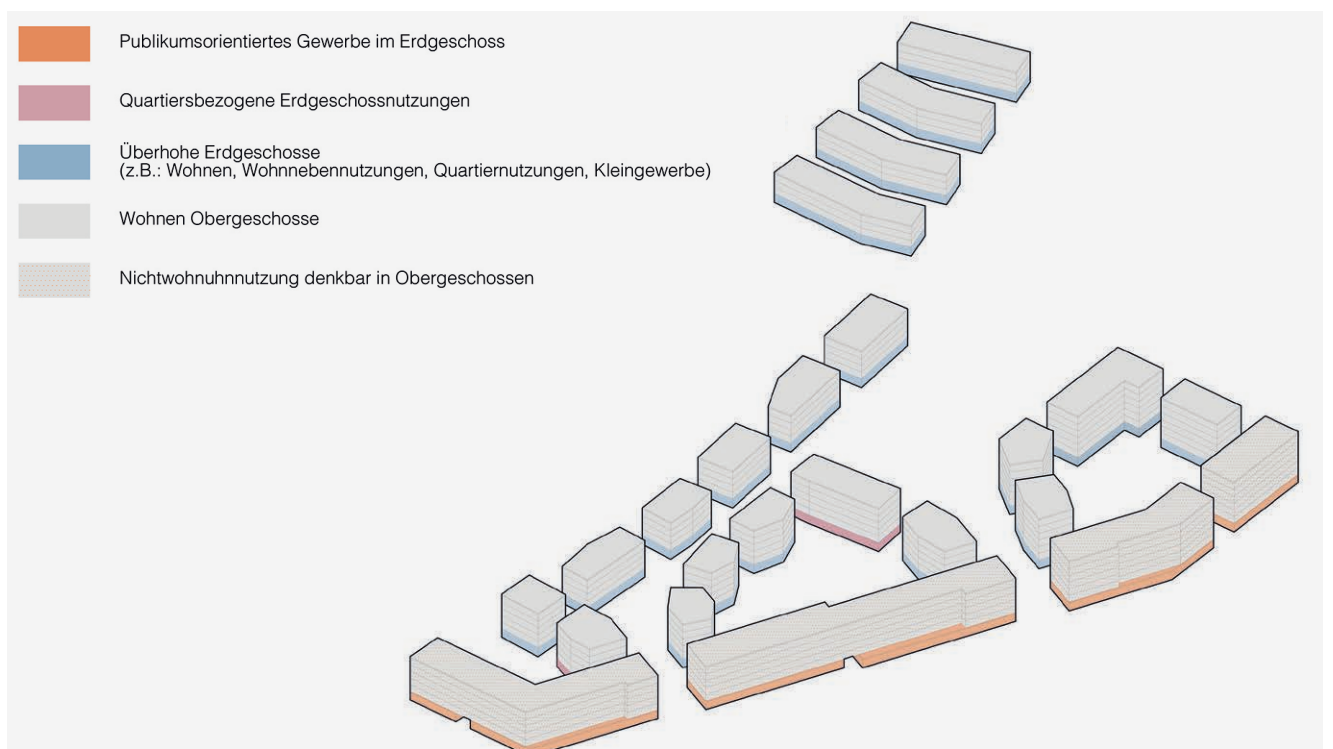
Das Siegenthalergut gilt mindestens mittelfristig als westliches Eingangstor Thuns. Dieser prominenten Lage ist mit der neuen Bebauung entsprechend Rechnung zu tragen. Weiter soll das neue Quartier, welches in einer bestehenden Siedlungslücke im Stadtgefüge entsteht, sich mit den umliegenden Quartieren verbinden. Aus diesem Grund fokussiert das städtebauliche Zielbild stark auf Vernetzung und Freiräume.

Zwischen den städtebaulich prägnanten Achsen spannen sich fünf Baufelder auf. Die



Abb. 6
Baufeldplan (oben)

Abb. 7
Nutzungskonzept (unten)



Adressierung erfolgt von aussen, was im Innern der Baufelder gemeinschaftliche Höfe ermöglicht. Zur Hohmadstrasse hin ist eine strassenbegleitende Bebauung vorgesehen. So wird eine klare Raumkante geschaffen und das Arealinnere wird vom Strassenlärm abgeschirmt. Im Arealinnern werden aufgelöste Blockränder vorgeschlagen. Auf dem heutigen Martinpark wird der angrenzende Zeilenbau weitergeführt. Das Mass der Nutzung umfasst im städtebaulichen Zielbild eine oberirdische Geschossflächenziffer (GfO) von rund 76'000 m². Entlang der Hohmad- und Burgerstrasse sind sechs bis sieben Vollgeschosse vorgesehen. Zu den umliegenden Quartieren gegen Norden wird die Geschosszahl auf maximal fünf resp. im Sektor II auf vier begrenzt. Das ergibt ein stimmiges Gesamtbild und ist für die umliegenden Quartiere verträglich.

Für die Arealentwicklung und die Einbindung in die Umgebung ist die Etappierbarkeit ein zentrales Kriterium. Im Rahmen der städtebaulichen Studie wurden Etappierungsmöglichkeiten getestet, jedoch noch nicht abschliessend definiert. Das Thema der Etappierung ist im nächsten Planungsschritt zu konkretisieren und insbesondere unter dem Aspekt des Lärmschutzes zu beleuchten. Grundsätzlich lässt das Konzept ausreichend Flexibilität für mögliche Etappierungen und unterschiedliche Wohnbauformen. Der städtebauliche Ansatz setzt auf intelligente Vernetzung und auf die Schaffung von differenzierten Freiräumen und nimmt Rücksicht auf die umliegenden Quartiere.

3.5 Verkehr

Die städtebauliche Anordnung respektiert die Wunschlinien des Fuss- und Veloverkehrs. So kann eine optimale Anbindung und Vernetzung mit den umliegenden Quartieren geschaffen werden. Weiter bietet die Durchwegung des Freiraums direkte Verbindungen. Von den beiden Hauptzugängen von der Hohmadstrasse her ist der westliche ganz dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten. Ab der Hohmadstrasse sind zwei Zufahrten vorgesehen. Eine befindet sich am östlichen Rand des Areals und die zweite zwischen dem Zentrum Oberland und dem Kreisel. Eine Zufahrt ab der Martinstrasse erschliesst den Sektor II. Die Zufahrten erlauben eine direkte Erschliessung der Baufelder, womit das Arealinnere weitgehend autofrei gehalten werden kann. Die Tiefgaragen sind alle über die Zufahrten direkt erschlossen. Der Sektor II wird autoarm oder autofrei geplant.

Abb. 8
Erschliessungskonzept

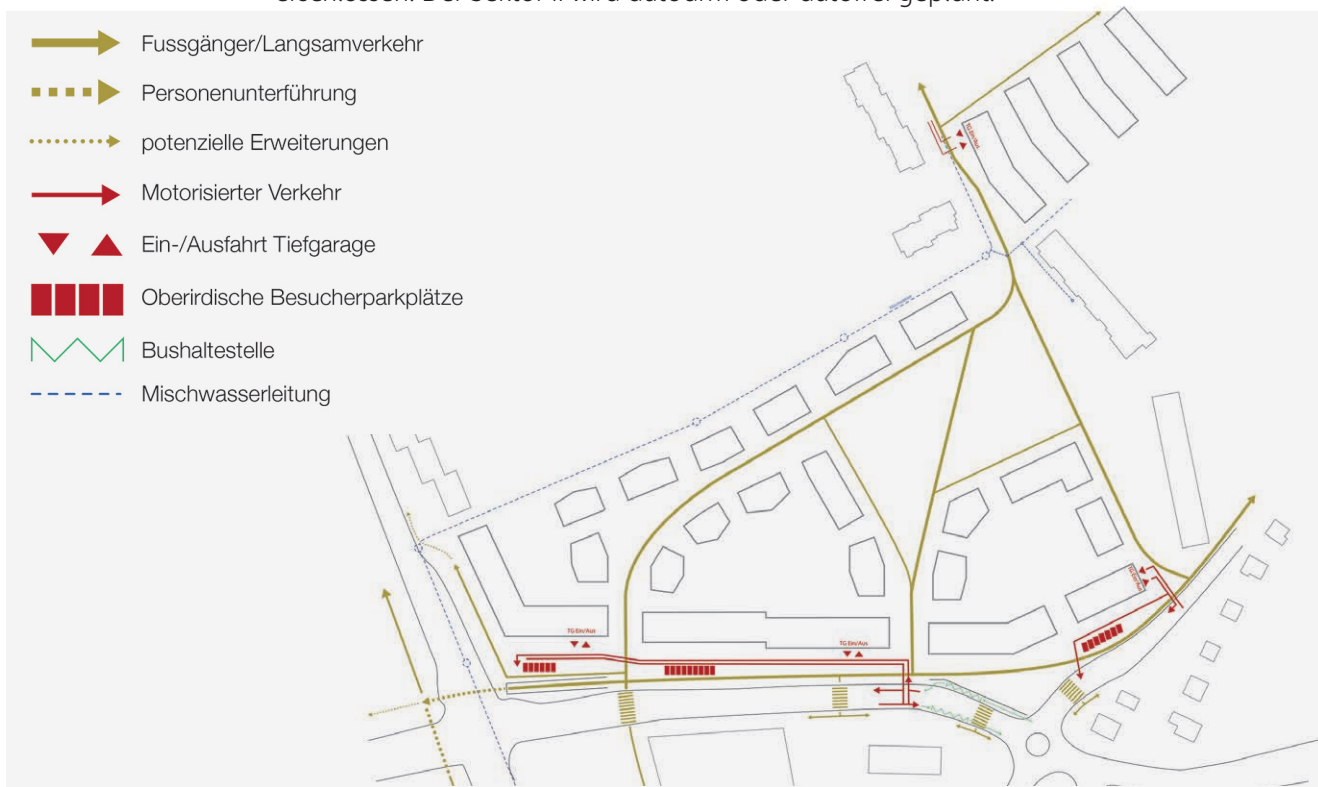




Abb. 9
Städtebauliches
Zielbild



Abb. 10
Visualisierung aus
Studienauftrag
Freiraum

4 ZPP Siegenthalergut

4.1 Zonenplanänderung

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 59'377 m² und wird in zwei Sektoren (I und II) unterteilt. Im südliche Sektor I mit 50'909 m² ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan 49'682 m² der Landwirtschaftszone (LWZ) zugewiesen und 1'227 m² entfallen auf die Martinsstrasse. Der kleinere Sektor II im Norden mit 8'467 m² befindet sich teils in der Erhaltungs- und Freihaltezone (EFZ) und teils in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN). Neu soll das gesamte Planungsgebiet einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit den beiden Sektoren I und II zugewiesen werden.

Bei den Teilgebieten, welche sich heute in der LWZ befinden, handelt es sich bei der vorliegenden Zonenplanänderung um eine Einzonung. Die ZöN ist gemäss Art. 72 BauG eine Bauzone. Folglich handelt es sich für dieses Teilgebiet um eine Umzonung.

Abb. 11
Zonenplan (verkleinert):
rechtskräftig
(links) und Änderung (rechts)



4.2 ZPP-Vorschriften

Nachfolgend werden die einzelnen Vorschriften zur ZPP Siegenthalergut erläutert. Mit der Baureglementsänderung werden die ZPP-Vorschriften im Baureglement, Anhang 3 «Lis-ten und Detailbestimmungen besonderer baurechtlichen Ordnungen» ergänzt. Ausserdem wird aufgrund der Umzonung im Baureglement, Anhang 2 die Detailbestimmung zur ZÖN Nr. 31 Martinspark gestrichen.

Planungszweck

Die ZPP Siegenthalergut soll ein nachhaltiges, innovatives und städtebaulich überzeugend gestaltetes Quartier ermöglichen. Das neue Quartier soll eine hohe bauliche Dichte sowie eine gute Wohn-, Erschliessungs- und Siedlungsqualität aufweisen. Mit der ZPP soll zudem eine hohe Durchmischung verschiedener Wohn- und Wohnbauformen erzielt werden. Ein zentrales Ziel der ZPP ist ausserdem das Schaffen eines öffentlichen Parks. Weiter bezweckt die ZPP die Anbindung an die umgebenden Quartiere, an das Einkaufszentrum Zentrum Oberland und an die Burgerallmend.

Art der Nutzung

Das neue Quartier wird vornehmlich der Wohnnutzung dienen. Dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen und stilles Gewerbe gemäss Art. 20 BR und Art. 90 BauV sind zugelassen. In der ersten Bautiefe entlang der Hohmad- und Burgerstrasse ist eine Mischnutzung gemäss der Zone Wohnen/Arbeiten nach Art. 20 BR gefordert. Hier liegt der maximale Wohnanteil bei 95%.

Um das Ziel der hohen Durchmischung verschiedener Wohn- und Wohnbauformen zu erreichen und das Ziel 4 der Wohnbaustrategie 2030 der Stadt Thun umzusetzen, wird ein Mindestanteil gemeinnütziger Wohnungsbau definiert. 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, WFFV; SR 842.1), welche die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet. Weitere Präzisierungen können im städtebaulichen Vertrag definiert werden.

Mindestens 31% der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche für Wohnen (Gf_o Wohnen) des Gesamtareals sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten. Im nächsten Planungsschritt wird zu konkretisieren sein, wie die Gf_o gemeinnützigen Wohnungsbaus über das Gesamtareal zu verteilen sind. Sowohl die Verteilung über alle Etappen und Baufelder wie auch die Realisation in einzelnen Baufelder ist denkbar. Der Anteil von 31% ist als Minimum zu verstehen. Selbstverständlich kann bei einer grösseren Nachfrage auch ein höherer Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau realisiert werden. In untergeordnetem Masse gelten auch öffentlich zugängliche, den Wohn- und Quartiernutzungen dienende Räume zum gemeinnützigen Anteil. Denkbar wären Nutzungen wie ein Gemeinschaftsraum, eine Werkstatt. Innerhalb des Planungsperimeter ist die Erstellung eines Kindergartens vorgesehen.

Mass der Nutzung

Im Minimum ist über den ZPP-Perimeter eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von 1.30 zu realisieren. Die GFZo bezeichnet das Verhältnis der oberirdischen Geschossfläche (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (Art. 27 BMBV) umfasst die anrechenbare Grundstücksfläche die Flächen in der entsprechenden Bauzone ausgenommen der Basis- und Detailerschliessung.

Gesamthaft kann maximal eine GFo von 81'000 m² realisiert werden, davon maximal 70'000 m² im Sektor I und maximal 11'000 m² im Sektor II. Im städtebaulichen Zielbild der Studie wurden rund 76'000 m² GFo vorgesehen. Die ZPP-Vorschriften lassen gegenüber der städtebaulichen Studie einen Spielraum von rund 5'000 m² GFo zu. Im Rahmen der qualifizierten Konkurrenzverfahren soll das Mass der Nutzung austariert werden.

Im Sektor I beträgt die maximal zulässige Fassadenhöhe 24 m. Im Übergang zum nördlich angrenzenden Quartier verringert sich der Wert auf 16 m, um einen angemessenen Übergang zu den Wohnzonen W3 und W4 zu schaffen. Im Sektor II ist eine Fassadenhöhe von maximal 13.5 m zulässig.

Im Gesamtareal sind zusätzlich Bauten und Anlagen, die der Erschliessung und gemeinschaftlichen Nutzung der Dachflächen als Gemeinschaftsräume, Dachgärten oder ähnliches dienen, zulässig. Diese nicht technisch bedingte Dachaufbauten können die jeweiligen geltenden maximalen Fassadenhöhen um 3 Meter überragen sofern sie 3 Meter vom Dachrand zurückversetzt werden.

Für technisch bedingte Dachaufbauten gelten ebenfalls entsprechende Vorgaben.

Für die Grenzabstände gegenüber Strassen und Wegen wird in der ZPP ein Mindestmass von 4 m geregelt; gegenüber direkt angrenzenden Wohnzonen beträgt der Mindestabstand 6 m.

Lärm

Für die erste Bautiefe entlang der Hohmad- und Burgerstrasse gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (gemäss Art. 43 LSV). Die Abstände von den Burger- und Hohmadstrasse sind definiert. In diesem Bereich ist eine Mischnutzung zwingend. Für das übrige Gebiet mit reiner Wohnnutzung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (gemäss Art. 43 LSV). Es ist vorgegeben, dass die jeweiligen Planungswerte für lärmempfindliche Räume eingehalten werden müssen. Wenn diese überschritten werden, sind die nötigen Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung im Rahmen der Erfüllung der Planungspflicht (z. B. Überbauungsordnung) zu definieren.

Freiräume

Im nordöstlichen Bereich des Sektors I ist ein öffentlicher Park zu schaffen. Die Parkfläche muss mindestens 7'100 m² umfassen. Eine Anbindung an die Martin- und Hohmadstrasse ist zu gewährleisten. Wie in der städtebaulichen Studie vorgesehen, ist der Park in das neue Quartier zu integrieren. Folglich befindet sich der Park hinter der ersten Bautiefe. Der strassenzugewandte Freiraum stellt der Boulevard dar.

Innerhalb der Fläche des Park sind lediglich kleinere Hochbauten (insgesamt max. 300m² GFo und 5.0 m Fassadenhöhe) zulässig deren dauerhafte Nutzung im engen Zusammenhang mit dem Park stehen müssen.

Im nächsten Planungsschritt wird konkretisiert werden, in welcher Etappe der Park zu realisieren ist. Gemäss Art. 46 BauV muss ab einer gewissen Anzahl Familienwohnungen eine grössere zusammenhängende Spielfläche für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung gestellt werden. Es wird geprüft, ob die entsprechende Fläche innerhalb des öffentlichen Parks angeboten werden kann, weshalb eine frühzeitige Umsetzung angezeigt ist.

Entlang der Hohmad- und Burgerstrasse ist ein öffentlich zugänglicher Erschliessungs- und Bewegungsraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität vor der ersten Bautiefe zu schaffen. Der sogenannte Boulevard dient der internen Erschliessung, als Begegnungsraum sowie als Vorzone der Erdgeschossnutzungen (Aussenbestuhlung u.ä.).

Erschliessung

Für den Fuss- und Veloverkehr ist eine gute Anbindung an die umliegenden Quartiere sowie an das umliegende Strassennetz sicherzustellen. Insbesondere ist im westlichen Teil des Sektors I eine Querung zur Burgerallmend vorzusehen. Weiter sind oberirdische Verbindungen zwischen der Martinstrasse und dem Zentrum Oberland sowie im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes an der Talackerstrasse 52 zu schaffen. Diese Verbindungen dienen im Speziellen auch der Erschliessung der Schulanlage Neufeld und sind entsprechend sicher auszugestalten (vgl. auch BGK). Entlang der Nordwestgrenze des Sektors II ist eine durchgängige, öffentliche Fusswegverbindung von der Martinstrasse zur Mattenstrasse vorzusehen. Die Martinstrasse an der Ostgrenze des Sektors I wird mit ihrer heutigen Funktion als wichtige Velo- und Fusswegverbindung erhalten.

Das arealinterne Wegenetz ist dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten. Insbesondere ist eine attraktive Durchwegung für die Öffentlichkeit anzubieten. Notzufahrten, Güterumschlag und dergleichen sind im Arealinnern zulässig, motorisierter Verkehr zu anderen Zwecken ist nicht gestattet. Als arealintern wird die Fläche ab der ersten Bautiefe verstanden. Folglich ist das Quartier abgesehen vom Boulevard nahezu frei von motorisiertem Verkehr.

Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr für den Sektor I erfolgt ab der Hohmadstrasse und über den parallel verlaufenden Erschliessungsraum, siehe Freiräume. Die Zufahrt zum Sektor II (für die wenigen Abstellplätze) erfolgt über die Martinstrasse.

Im Bereich der Hohmadstrasse ist für die Anordnung einer neuen Bushaltestelle ausreichend Raum freizuhalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind lediglich Kurzzeit- und Kundenparkplätze sowie Parkplätze für den Güterumschlag und dergleichen. Dazu können auch Kurzzeitparkplätze mit E-Ladestationen oder Parkplätze für Carsharing gehören.

Die Anordnung der unterirdischen Einstellhallen erfolgt unter Berücksichtigung der bautechnisch optimalen Realisierbarkeit sowie ökologischer und haushälterischer Grundsätze. Die Fläche, wo die unterirdischen Bauten über den Fussabdruck der Erdgeschosse hinausragen, ist möglichst gering zu halten.

Im Sektor I darf pro Wohnung maximal 0.8 Abstellplätze für Motorfahrzeuge realisiert werden. Der Sektor II ist autoarm oder autofrei zu planen und es sind maximal 0.25 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig. Für Velos sind pro Zimmer, welches Wohnzwecken dient, mindestens ein Abstellplatz zu erstellen. Für die übrigen Nutzungen bemisst sich der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge am unteren Drittel der Bandbreite, berechnet nach Art. 49 bis 56 BauV. Die minimale Anzahl Abstellplätze für Velos und Motorfahrräder wird nach Art. 54c BauV berechnet.

Mit der ZPP wird festgelegt, dass zwingend ein Betriebskonzept Mobilität zu erarbeiten

ist. Beim Betriebskonzept Mobilität handelt es sich nicht um ein Mobilitätskonzept nach Art. 54a BauV. Ein Mobilitätskonzept ist nur zu erstellen, wenn von der unteren Bandbreite für Motorfahrzeugabstellplätze abgewichen wird (weniger als 0.5 Abstellplätze pro Wohnung). Im Betriebskonzept Mobilität wird das Mobilitätsmanagement erläutert. Der nachfrageorientierte Ansatz hat die nachhaltige Mobilität zum Ziel und soll entsprechend die Verkehrsmittelwahl mit einem geeigneten Massnahmenpaket beeinflussen. Im nächsten Planungsschritt wird das Betriebskonzept Mobilität konzeptionell über das Gesamtareal entworfen. Für die einzelnen Etappen wird es spezifisch ausgearbeitet.

In Anlehnung an Artikel 18 Absatz 1 BauG werden mit dem neuen Baureglement 202X, das am 17.11.2022 vom Stadtrat verabschiedet wurde (vgl. Ortsplanungsrevision), sechs Gebiete, welche von Fahrzeugverkehr zu entlasten sind (im Folgenden „sensible Gebiete“ genannt), grundeigentümerverbindlich ausgeschieden und entsprechende erhöhte Anforderungen an die Ausgestaltung der Mobilität gestellt (vgl. Art. 10a und Anhang X, BR 202X). Das Siegenthalergut liegt im sensiblen Gebiet 2 Westquartier. Mit der Ausscheidung der sensiblen Gebiete ist die Voraussetzung für weitergehende Vorschriften zur nachhaltigen Ausgestaltung der Mobilität – insbesondere durch gezielte Reduktion des durch die Entwicklung erzeugten MIV gegeben. Die Perimeter der sensiblen Gebiete leiten sich aus dem Gesamtverkehrskonzept (GVK) 2035 ab, welches Gebiete bezeichnet, die ein erhöhtes Schutzbedürfnis vor dem zunehmenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) aufweisen und entsprechende Massnahmen zur Entlastung verlangen. Grundsätzlich besteht gemäss GVK 2035 ein erhöhtes Entlastungsziel vom MIV in grösseren zusammenhängenden Wohnquartieren mit Siedlungsentwicklung nach innen, dazu gehört ebenfalls das Quartier Hohmad, in welchem das Siegenthalergut liegt. Das Gesamtverkehrskonzept (GVK) 2035 postuliert dazu die Erarbeitung eines Betriebskonzeptes Mobilität bei Arealentwicklungen und grösseren Bauvorhaben als wirksames Instrument.

Für die sensiblen Gebiete werden erhöhte Anforderungen an die Ausgestaltung der Mobilität gestellt. Für Planungs- und Bauvorhaben in Zonen mit Planungspflicht innerhalb sensiblen Gebieten ist ein Betriebskonzept Mobilität zu erarbeiten, welches aufzeigt, wie die durch die Siedlungsentwicklung (Arealentwicklung, grösseres Bauvorhaben) erzeugte Mobilität der künftigen Nutzer nachhaltig ausgestaltet wird (vgl. Art. 60 BR 202X). Als Zielsetzung steht die Reduktion des Anteils MIV am Gesamtverkehrsaufkommen im Vordergrund. Das Betriebskonzept Mobilität zeigt nicht nur die Massnahmen auf, mit denen dieses Ziel erreicht werden soll, sondern umfasst auch ein entsprechendes Controlling der Zielerreichung im Rahmen der baulichen Realisierung und der folgenden Betriebsjahre. Für Bauwillige steht ein Merkblatt Betriebskonzept Mobilität zur Verfügung, welches die zu erarbeitenden Ziele und Inhalte des Konzeptes detailliert erläutert sowie auf Beispiele verweist.

Gestaltungsgrundsätze

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

Entlang der Hohmad- und Burgerstrasse sind die Erdgeschosse als lesbare Sockelgeschosse auszubilden. Raumhöhen, innere Organisation, Erschliessung etc. sollen für pub-

likumsorientierte Nutzungen geeignet ausgestaltet werden. Zudem ist ein Bezug zum angrenzenden Freiraum zu schaffen. Der Fokus liegt auf dem sogenannten Boulevard, welcher sich zu einem lebendigen Strassenraum entwickeln soll.

Für die Umsetzung der ZPP ist zwingend ein Planungsverfahren mit zwei qualitätssichernden Planungsstufen durchzuführen. Voraussichtlich wird die Erstellung eines Masterplans über den gesamten Perimeter die erste Stufe bilden. Mittels einer oder mehreren Überbauungsordnungen wird die Umsetzung der ZPP-Vorschriften gewährleistet und das Vorhaben planungsrechtlich gesichert. Für die zweite Stufe werden anschliessend qualifizierte Konkurrenzverfahren durchgeführt.

Begehbare Flachdächer dürfen als Gemeinschaftsräume, Dachgärten oder Ähnliches zum Aufenthalt genutzt werden. Nicht begehbare Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, 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

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. Essentiell ist, dass bei der Wahl der Energieträger der überkommunale Richtplan Energie beachtet wird.

Gemäss überkommunalen Richtplan Energie vom 2013 wurde für das Planungsgebiet als Energieträger hochwertige Abwärme definiert. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuen Kenntnissen wird der Überkommunale Richtplan Energie revidiert. Neu soll im Perimeter des Planungsgebiet voraussichtlich «Wasser» (respektive Grundwasser) anstelle Fernwärme als Energieträger genutzt werden. Auf die Festlegung einer Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz wird aufgrund der Erkenntnisse aus der Planung zum Siegenthalergut und den Überlegungen zum neuen überkommunalen Richtplan Energie verzichtet. Der Energieträger wird in der UeO, welche nach der Genehmigung der ZPP zu erarbeiten ist und auf der Grundlage des Energiekonzept, verbindlich festgelegt.

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

Die Sektoren I und II ist zusätzlich gesamtheitlich als Plusenergie-Quartier zu planen und zu realisieren. Diese Art von Quartieren weisen eine positive Jahresbilanz zur Energie auf. Das bedeutet, dass die Energieproduktion (erneuerbar) in dem Quartier den Energiebedarf übers Jahr gesehen übersteigt. Das Projekt wurde von der Hauptstadtregion Schweiz lanciert (www.plusenergiequartier.ch). Die gewichtete, jährliche Gesamtenergiebilanz des jeweiligen gesamten Sektors nach Fertigstellung sämtlicher Etappen muss kleiner oder gleich Null sein. Der Nachweis für die einzelnen Etappen und das Gesamtareal erfolgen mittels dem Nachweisinstrument «Gewichtete Gesamtenergiebilanz Quartier».

-Da die Festlegung eines Plusenergie-Quartier nicht im Planungsinstrument verankert werden kann wird eine Festlegung die Erstellung eines Plusenergie-Quartier im städtebaulichen Vertrag vereinbart welcher vor der Genehmigung abgeschlossen wird.

5 Auswirkungen

5.1 Übergeordnete Planungen

Baugesetz und -verordnung

Das kantonale Baugesetz regelt den Schutz der Kulturlands (Art. 8a und 8b BauG). Werden Fruchtfolgeflächen eingezont, sind diese grundsätzlich zu kompensieren. Von einer Kompensation ausgenommen sind u.a. im kantonalen Richtplan bezeichnete Vorhaben (Art. 8b Abs. 4 lit. a BauG). Mit der Bezeichnung als prioritärer Wohnstandort von kantonomer Bedeutung ist diese Voraussetzung beim Siegenthalergut gegeben. Weiter wird mit den ZPP-Vorschriften sichergestellt, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 30 Abs. 1bis RPV und Art. 8b Abs. 3 lit. b BauG).

In der kantonalen Bauverordnung wird festgehalten, dass bei einer Einzonung je nach Raumtyp eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) einzuhalten ist (Art. 11c BauV). Die Stadt Thun zählt zu den urbanen Kerngebieten der Agglomerationen, wo eine minimale GFZo von 1.20 zu realisieren ist. Die ZPP Siegenthalergut regelt eine minimale GFZo von 1.30, womit die Anforderung an die Einzonung eingehalten wird.

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Das rechtskräftige Baureglement (BR) der Stadt Thun ist noch nicht an die neue Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011 angepasst. Im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) soll die Harmonisierung vollzogen werden. Die ZPP Siegenthalergut entspricht bereits den Anforderungen der BMBV.

Kantonale und regionale Planungen

Im kantonalen Richtplan wird das Siegenthalergut als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen ausgewiesen (Massnahme A_08). Im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Thun-Oberland West 2. Generation wird das Siegenthalergut als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen aufgeführt (Massnahme S-6A-16). Mit der vorliegenden Teilrevision wird die kantonale und regionale Massnahme in der kommunalen Nutzungsplanung gesichert.

Gemäss kantonalem Richtplan ist für Ein- und Umzonungen grundsätzlich der tatsächlichen Baulandbedarf Wohnen mithilfe der Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs auszuweisen (Massnahme A_01). Da es sich beim Siegenthalergut um ein prioritäres Siedlungsentwicklungsgebiet Wohnen von kantonomer Bedeutung handelt, ist das Planungsgebiet nicht direkt von dieser Massnahme betroffen. Eine ausführliche Ermittlung des Baulandbedarfs Wohnen fand im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) statt.

Im RGSK wird eine neue Buslinie in Abhängigkeit mit der Siedlungsentwicklung Thun Süd vorgesehen. Die ZPP regelt hierfür bereits die Raumsicherung für eine neue Bushaltestelle. Weiter wird die im RGSK vorgesehene Verbindung für Fuss- und Veloverkehr zum Zentrum Oberland mit der ZPP gesichert.

Gemäss überkommunalem Richtplan Energie von 2013 befindet sich das Planungsgebiet im Perimeter für den Ausbau des Fernwärmenetzes der KVA Thun. Da dieser Richtplan revidiert wird und das Planungsgebiet nicht mehr im entsprechenden Perimeter liegt, wird auf die Festlegung verzichtet.

Kommunale Planungen

Das Siegenthalergut wird sowohl im Stadtentwicklungskonzept Thun STEK 2035 wie auch in der Wohnstrategie 2030 als besonders relevantes Gebiet eingestuft. Mit der Teilrevision und dem beabsichtigten Planungsprozess werden die entsprechenden Zielsetzungen grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Die Einzonung des Siegenthalerguts und die Festsetzung der ZPP erfolgen unabhängig von der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR). Die ZPP Siegenthalergut wurde in enger Abstimmung mit der OPR erarbeitet. Mit den beiden Planungen werden die gleichen Ziele verfolgt, wie hohe Wohn- und Siedlungsqualität, verdichtete Bauweise u.ä.

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird die Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) Nr. 31 Martinspark aufgehoben. Deren Zweckbestimmung war der Kindergarten. Gemäss Art. 20 BR gelten Kindergärten als dem Wohnen gleichgestellte Nutzung, womit ein Ersatz des bestehenden Kindergartens im neuen Quartier zonenkonform ist.

Die Verkehrsbaulinien entlang der West- und Hohmadstrasse sowie die Baulinie für die Kanalisationsleitung werden eingehalten.

5.2 Quartier

Nachhaltige Entwicklung

Zusätzlich zu der, in den ZPP-Bestimmungen vorgeschriebene Unterschreitung der Grenzwerte für gewichtete Gesamtenergieeffizienz gemäss KEnV, Stand 1. Januar 2023, um 15 Prozent ist die Erstellung eines Plusenergie- Quartiers vereinbart und gemäss dem städtebaulichen Vertrag gilt der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.1 als Richtlinie. So kann eine nachhaltige Quartierentwicklung sichergestellt werden und die drei Säulen der Nachhaltigkeit Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt werden berücksichtigt. Bezüglich Einbindung in die Umgebung ist insbesondere auch eine Realisierung in Etappen von zentraler Bedeutung. Schrittweise soll sich das neue Quartier entwickeln und mit den umliegenden Quartieren zusammenwachsen. Der Indikator Partizipation der Säule Gesellschaft aus dem SNBS 2.1 ist bereits früh im Planungsprozess zu berücksichtigen (siehe Partizipation).

Als prägende Elemente sind ein grosser öffentlicher Park und weitere attraktive öffentliche Aussenräume vorgesehen. Ziel ist, die ganze Entwicklung des Siegenthalerguts massgeblich durch den Freiraum zu prägen. Für die Gestaltung des Aussenraums wurde deshalb einen Studienauftrag nach SIA 143 durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen auf wie die Entwicklung nach den Prinzipien der Schwammstadt erfolgen kann und durch den geschickten Umgang mit anfallendem Regenwasser gleichzeitig Vorteile bezüglich des Stadtklima erreicht werden können. Geplant ist, dass vielfältige sowohl öffentlichen als auch ökologisch wertvolle Räumen geschaffen werden.

Mit dem neuen Park wird ein attraktiver, zentraler öffentlicher Freiraum geschaffen. Die heute unzugängliche Fläche wird so für die Bevölkerung nutzbar gemacht. Weiter wird mit der öffentlichen Durchwegung die Durchlässigkeit für Fuss- und Veloverkehr stark verbessert. Entlang der Hohmadstrasse wird dank publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen und einer attraktiven Gestaltung ein lebendiger Strassenraum generiert, was u.a. zur Sicherheit im öffentlichen Raum beiträgt. Im Arealinnern können weitere, quartierbezogene Erdgeschossnutzungen angesiedelt werden.

Partizipation

Parallel zur Fertigstellung der ZPP wird der partizipative Prozess gestartet. Die Bevölkerung und die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind insbesondere zu den Themen Wohn- und Wohnbauformen, publikumsorientierte und quartierbezogene Nutzungen sowie öffentlicher Park und gemeinschaftliche Höfe einzubeziehen. Mittels partizipativem Prozess **werden** die Bedürfnisse und Ideen der Bevölkerung abgeholt werden, wie ein zukunftsgerichtetes Stadtquartier in Thun aussehen sollte. Der Partizipation der Bevölkerung und später auch der Bewohnerschaft wird grosse Bedeutung beigemessen. Dabei ist zentral, dass diese nicht nur in der Planungs- sondern auch in der Betriebsphase stattfindet.

Bereits im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sind viele Eingaben eingegangen, welche ein grosses Interesse an der Planung und eine Vielfalt von Anliegen zeigen. Zusätzlich zur Mitwirkung konnten sich die Anwohnenden an einem Informationsanlass äussern, bei dem ein wertvoller Austausch stattfand.

Nach der öffentlichen Mitwirkung zur neuen ZPP beauftragte die Stadt Thun im Sommer 2021 das Umfrageinstitut LeeWas mit der Durchführung einer repräsentativen Befragung der Bevölkerung. 70 Prozent der Thunerinnen und Thuner unterstützen das Projekt generell. Neben der Schaffung eines öffentlichen Park ist den Befragten ein hoher Energiestandard, gemeinnütziger Wohnungsbau und eine angemessene Anzahl Parkplätze wichtig.

Vor der Durchführung des Studienauftrags wurde an zwei aufeinander aufbauenden Workshops zu den Freiräumen im zukünftigen Siegenthalergut Bedürfnisse und Ideen von Nachbarn, Quartierbewohner und weitere Interessierte gesammelt. Die Erkenntnisse und Anliegen wurden festgehalten und sind in ein eigenes Kapitel „Anliegen der Bevölkerung“ im Programm des Studienauftrags eingeflossen. Zwei Personen aus dem Quartier waren als Experte direkt im Verfahren beteiligt. Bei der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts fliessen die Bedürfnisse und Anforderungen der Bevölkerung weiterhin mit ein, damit die Räume in einem aktiven Prozess der Aneignung gestaltet und entwickelt werden. Im Fokus steht unter anderem die gemeinsame Entwicklung eines Quartierzentrums.

Abb. 12
Collage «Bedürfnisse des Quartiers an die Freiräume des künftigen Siegenthalerguts»; erstellt durch die Teilnehmenden mit eigenem Material (Hausaufgabe 1 x 1 x 1). Fotodokumentation Workshop 2 «Der Vision ein Gesicht geben» vom 29. Juni 2022.



Wohnraumangebot

Mit dem neuen Quartier wird viel zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Gemäss städtebaulicher Studie können zwischen 600 und 800 Wohnungen realisiert werden und Wohnraum für rund 1'500 Menschen geschaffen werden (siehe Anhang). Die Zunahme von rund 1'500 Einwohnerinnen und Einwohner entspricht auch der Annahme aus der laufenden Ortsplanungsrevision (Erläuterungsbericht, Stand Vorprüfung, S. 69).

Die genaue Anzahl Wohnungen wird erst in einem späteren Planungsschritt definiert werden können und hängt stark vom Wohnungsmix und den entsprechenden Wohnungsgrößen ab. Das Wohnraumangebot wird ein breites Spektrum an Wohn- und Wohnbauformen umfassen. Mit dem Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau wird sichergestellt, dass preisgünstiger Wohnraum entsteht. Das neue Quartier wird einen hohen Grad an sozialer Durchmischung aufweisen und so auch einen Beitrag zur Durchmischung im gesamten Quartier Hohmad leisten. Aufgrund der positiven Entwicklung im Quartier (attraktive öffentliche Freiräume u.ä.) kann es zu einer Entwicklungsdynamik über das Planungsgebiet hinaus kommen. Da wird es die Aufgabe der Stadt Thun sein, in kooperativen Planungsprozessen die soziale Durchmischung einzufordern und so steigende Wohnspreise zu begrenzen.

Schulraumangebot

Der Ersatz des Kindergartens beim bestehenden Martinpark sowie ein Angebotsausbau wird im neuen Quartier erfolgen. Der zusätzliche Bedarf an Schulraum wird mit einer entsprechenden Erweiterung in der Schulanlage Neufeld abgedeckt werden können. Die Schulanlage liegt direkt neben dem Zentrum Oberland und ist somit vom Siegenthalergut sehr gut erreichbar. Mit dem geplanten Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Hohmadstrasse und dessen Umsetzung wird die Schulwegsicherheit gewährleistet sein.

Sportcluster

Im Westen des Siegenthalerguts befindet sich die Stockhorn Arena mit einem Kunstrasenspielfeld sowie Eventräumen. Die Stadt Thun und die Burgergemeinde Thun verfolgen die Idee, rund um die Arena einen sogenannten Sportcluster zu etablieren. Im STEK 2035 wird die Zielsetzung wie folgt formuliert (STEK, S. 104): «Mittel- bis langfristige Gebietsentwicklung als öffentlich zugänglicher Sportcluster mit Allmendcharakter. Grossflächiger, zusammenhängender und öffentlich nutzbarer Freiraum. Prüfung einer (teilweisen) Verlagerung der heutigen Sportnutzungen aus dem Lachenareal.»

Die Umsetzung wird in langfristigen Etappen erfolgen, wobei noch kein konkretes Nutzungskonzept vorliegt. Bei der Realisierung des Sportclusters ist darauf zu achten, dass das neue Quartier Siegenthalergut wie auch die bestehenden Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Lärm- und Lichtimmissionen geschützt werden. In Bezug auf die öffentlich nutzbaren Freiräumen wird zu prüfen sein, ob Synergien mit dem Park geschaffen werden können.

Arealentwicklung Weststrasse Süd

Als dritte Arealentwicklung im Gebiet Thun West, nebst Siegenthalergut und Sportcluster, wird im STEK 2035 die Weststrasse Süd vorgesehen (STEK, S. 104): «Mittelfristige Gebietsentwicklung als regionaler Arbeitsschwerpunkt mit untergeordnetem Anteil Wohnnutzung und städtebaulich angemessener Gestaltung des Stadteingangs. Sicherung der bestehen-

den ZÖN Tiefgraben/Neufeld zur Realisierung einer bedarfsgerechten Schulraumnutzung. Möglicher Standort für Verkehrsbetriebe STI AG.»

Zeitlich wird die Arealentwicklung Weststrasse Süd dem Siegenthalergut nachgelagert sein. Die Entwicklung soll abgestimmt auf das neue Quartier stattfinden. Insbesondere ist bezüglich Gestaltung des Stadteingangs ein angemessenes Gegenüber zu schaffen. Weiter kann das Areal Weststrasse Süd mit dem Schwerpunkt auf der Arbeitsnutzung eine gute Ergänzung in direkter Nachbarschaft zum neuen Wohnquartier werden.

5.3 Ortsbild

Das Siegenthalergut bildet heute eine Siedlungslücke im bestehenden Siedlungsgebiet. Das umliegende Stadtgefüge weist eine heterogene Erscheinung auf. Im Süden liegt das grossmasstäbliche Einkaufszentrum Zentrum Oberland. Zum Kreisel hin, an der Talackerstrasse 52 befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude «Talacker», ein stattlicher, vorstädtischer Gutsbetrieb. Rundherum ziehen sich kleinräumige Wohnstrukturen. Im Westen öffnet sich ein grosszügiger Grünzug, der bis zur Stockhorn Arena und der Autobahn reicht.

Mit der Arealentwicklung wird eine neue ortsbauliche Situation geschaffen. Der bestehende Martinpark wird überbaut, stattdessen wird aber ein grossflächiger öffentlicher Park mitten im Siegenthalergut geschaffen. Mit dem Schliessen der Siedlungslücke wird ein klarer Siedlungsrand ausgebildet. Mit der Abstufung der Fassadenhöhe wird auf die angrenzenden Quartiere Rücksicht genommen.

Eine qualitätsvolle Einordnung und Weiterentwicklung des Ortsbildes wird dank dem vorgesehenen Planungsprozess gewährleistet. Der erste Schritt dazu wurde mit dem Workshopverfahren und der dabei entstandenen städtebaulichen Studie bereits gemacht. Weiter ist für die Umsetzung der ZPP ein 2-stufiges qualitätssicherndes Planungsverfahren, bestehend aus Masterplan und Konkurrenzverfahren, durchzuführen.

Das Siegenthalergut liegt in der Umgebungsrichtung U-Ri XXVI des ISOS Stadt Thun. Diese Umgebungsrichtung wird als durchmisches Wohngebiet mit Bauten ab dem Jahr 1950 beschrieben. Für die Umgebungsrichtung U-Ri XXVI wurde vom ISOS das Erhaltungsziel «b» definiert. Dabei geht es um das Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen.

Mit der Überbauung des Gebiets wie sie in der vorliegenden ZPP geregelt wird, werden wesentliche Aspekte des Ortsbildes und der Umgebung in Abstimmung mit den bestehen-

	Abstellpl. min.	Abstellpl. max.	SVP	Fahrten min.	Fahrten max.	Velo-AP min.
Sektor I	345	557	–	1'214	1'997	1'916
Sektor II	0	27	–	0	80	321
Wohnen	299	504	3	896	1'513	2'113
Gewerbe/Dienstleistung	26	44	3	78	132	90
Restaurant	20	36	12	240	432	34
Total	345	584	–	1'214	2'077	2'237

Annahmen auf Basis der städtebaulichen Studie

den Quartieren sowie im Hinblick auf die zukünftige, nachhaltige Stadtentwicklung in Abstimmung mit den Zielen des Kantons (vgl. Richtplan), des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungsentwicklungskonzepts (RGSK) sowie dem Stadtentwicklungskonzept Thun 2035 (STEK 2035) geregelt.

Geregelt werden insbesondere auch aus Sicht ISOS wesentliche Aspekte der Entwicklung wie die generelle städtebauliche Qualität, die Integration in und Vernetzung mit bestehenden umliegenden Quartieren, der Erhalt grosszügiger, qualitativ hochstehender Freiräume, ein sorgfältiger Umgang mit dem klar ausgeprägten Siedlungsrand in Bezug auf die Allmend, sowie der Aufwertung bestehender angrenzender Strassenräume. Im Grundsatz ermöglicht die Entwicklung des Gebiets das Schliessen einer offenkundigen Siedlungslücke und damit einen ortsbaulich korrekten Abschluss im Sinne des ISOS.

Bezüglich der Qualitätssicherung wurde in einem langjährigen Verfahren unter Einbezug unabhängiger Fachexperten und versierten Städtebauern und Landschaftsarchitekten ein sehr sorgfältig abgestimmtes städtebauliches Konzept entworfen; in den ZPP-Bestimmungen und in weitergehenden Vereinbarungen (Städtebaulicher Vertrag) werden auch bezüglich der weiteren Entwicklung umfassende Vorgaben zur Qualitätssicherung verbindliche geregelt.

Der Hohe Stellenwert, der den Aussenräumen – und damit wesentlichen Aspekten der im ISOS gesicherten Strukturen und ortsbaulichen Hinweisen – zukommt, zeigt sich nicht zuletzt darin, dass bereits vor der öffentlichen Auflage der ZPP ein Studienauftrag nach SIA 143 zur weiteren Ausformulierung der Aussenräume durchgeführt wird / wurde (Gestaltung öffentlicher Park, Freiraumkonzept).

Auch den baulichen Beziehungen zu angrenzenden Quartieren wurde starke Beachtung geschenkt, indem sich etwa Gebäudehöhen am Bestand orientieren und die geplanten Gebäude nicht aus dem Siedlungskörper herausragen. Im Sektor II werden liegt die Gebäudehöhe sogar unter der, mit der Ortsplanungsrevision vorgesehenen maximalen Höhe im angrenzenden Wohnquartier, im Umfeld sind zudem wesentlich höhere (ortsbildprägende) Bauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts vorhanden.

Darüber hinaus kann nicht zuletzt durch die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Siegenthalergut der hohe Nutzungsdruck (vgl. tiefe Leerwohnungsziffer) auf sensible Schutzgebiete in Thun reduziert werden.

5.4 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Das Siegenthalergut verfügt über eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse B, was einer guten Erschliessung entspricht und die Anforderungen gemäss Art. 11d Abs. 1 BauV erfüllt. Eine neue tangentielle Buslinie Steffisburg – ESP Thun Nord – Thun Südwest soll künftig über die Burgerstrasse führen (ÖV-Str-3-c+d). Der Aufbau des neuen Angebots soll in mehreren Phasen erfolgen. In einer ersten Phase ist in der Periode des Angebotskonzeptes 2026–2028 ein Versuchsbetrieb bis zum Zentrum Oberland vorgesehen. Als Zielzustand der Tangentiallinie wird eine Linienführung zwischen Steffisburg, Kirche und dem Strandbad Thun angestrebt. Das Siegenthalergut wird damit künftig eine Busverbindung zum See, zu wichtigen Entwicklungsgebieten und zu der geplanten S-Bahn Haltestelle Thun Nord erhalten. Mit einer zweiten Buslinie könnte das Siegenthalergut mit einer Direktverbindung ans Zen-

trum und den Bahnhof von Thun angebunden werden. Die Umsetzung einer solchen Buslinie ist noch nicht konkret.

Vor Realisierung von Bauten wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erstellt werden. Der Stadtrat hat im Rahmen des Kreditbeschluss vom 2019 entsprechende Mittel für ein BGK Hohmadstrasse freigegeben. In diesem BGK werden neben der Neugestaltung der, den ZPP Perimeter angrenzende Strasse die verschiedenen Vorhaben in dem Gebiet miteinander abgestimmt. An die Erkenntnisse aus dem BGK Burgerstrasse wird angeknüpft und Schnittstellen bearbeitet. Besondere Anforderungen stellen unter anderem die Übergänge über die Burgerstrasse und die Anschlüsse an den neu geplanten Radweg entlang der Burgerstrasse. Um die Kapazität des stark belastete Konten (Hohmad-, Burger-, Weststrasse) zu erhalten wird das Verkehrssystem überprüft und Anpassungen an der Lichtsignalanlage geplant.

Im Rahmen des BGK Hohmadstrasse wird die mögliche Linienführung der neuen Buslinien unter Einbezug der Regionalen Verkehrskonferenz und dem Kanton geplant. Auf Stufe BGK werden Bereiche für die Setzung von Bushaltestellen ausgeschieden.

Fuss- und Veloverkehr

Für den Fuss- und Veloverkehr wird eine gute Anbindung an die umliegenden Quartiere geschaffen und eine attraktive öffentliche Durchwegung wird sichergestellt. Dadurch wird die Durchlässigkeit stark verbessert. Mit einem attraktiven Wegenetz werden der Fuss- und Veloverkehr als Verkehrsmittel gestärkt und gefördert.

Motorisierter Individualverkehr

Auf den angrenzenden Strassen Hohmad-, Burger- und Martinstrasse ist aufgrund des neuen Quartiers mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für die Hohmadstrasse wird gemäss Gesamtverkehrskonzept Stadt Thun 2035 (GVK Thun) in Abstimmung mit der Arealentwicklung ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet. Die Dimensionierung aller drei Strassen ist grundsätzlich ausreichend und nach heutiger Einschätzung kann der erzeugte Mehrverkehr gut aufgenommen werden.

Als Basis für den Kurzbericht Störfallvorsorge der Kissling + Zbinden AG ermittelte Transitec AG die Verkehrsbelastung 2030 (siehe Beilage B6). Die Verkehrserzeugung des Siegenthalerguts im Jahr 2030 schätzten sie auf rund 1'400 Fahrten pro Tag. Mit dieser Annahme und unter Berücksichtigung der allgemeinen Zunahme sowie der Verlagerung aufgrund des Bypasses Thun Nord wurde folgender durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) ermittelt:

	Burgerstrasse	Hohmadstrasse Abschnitt West	Hohmadstrasse Abschnitt Ost
DTV 2017	13'100	13'000	5'700
DTV 2030	(ca. + 3'900) 17'000	(ca. + 5'000) 18'000	(ca. + 800) 6'500

Annahmen mit Siegenthalergut, allgemeiner Zunahme und Bypass Thun Nord

Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge erfolgte auf Basis der städtebaulichen Studie (siehe Anhang). Die Flächen der Nichtwohnnutzung wurden als An-

nahme zu 80% der Kategorie Gewerbe und Dienstleistung und zu 20% der Restaurantnutzung zugeordnet. Diese Annahme bildet eine Mischrechnung. Werden Flächen für Einkauf, Freizeit und Kultur beansprucht, werden diese mehr Abstellplätze benötigen. Für den Kindergarten hingegen ist der Bedarf an Abstellplätzen viel kleiner.

Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird je nach Zusammensetzung der Wohn- und Wohnbauformen sowie der weiteren Nutzungen stark variieren. Die genaue Anzahl Abstellplätze ist für die einzelnen Baufelder und für die spezifischen Nutzungen fallweise gemäss den ZPP-Vorschriften zu bestimmen. Mit der Beschränkung auf maximal 0.8 resp. 0.25 Abstellplätze pro Wohnung wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf ein Minimum reduziert.

Für Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorfahrzeuge ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Art. 10a USG durchzuführen (Anhang Nr. 11.4 UVPV). Gemäss Anhang 1 zu Art. 4 Abs. 1 KUVPV ist das massgebliche Verfahren für diesen Anlagentyp das Baubewilligungsverfahren. Aufgrund der etappenweisen Realisierung wird folglich keine Pflicht für eine UVP ausgelöst.

5.5 Natur und Landschaft

Ein Teil des Planungsgebiets wird heute landwirtschaftlich genutzt und ist als Fruchtfolgefläche inventarisiert. Die Interessenabwägung zwischen dem Erhalt der Fruchtfolgefläche und der Siedlungsentwicklung ist mit der Aufnahme als prioritärer Wohnstandort von kantonalen Bedeutung im kantonalen Richtplan bereits zu Gunsten der baulichen Entwicklung erfolgt. In der städtebaulichen Studie wurde dargelegt, dass mit dem neuen Quartier ökologisch wertvolle Flächen angelegt werden können. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsökologie und Vernetzung geleistet. Die hohe Qualität bezüglich Ökologie, Durchgrünung und Baumbestand wird entsprechend in den ZPP-Vorschriften festgehalten.

Der Grünzug im Westen des Siegenthalerguts wird mittel- bis langfristig als Teil des Sportclusters entwickelt. Bis dahin bildet das Siegenthalergut einen klaren Siedlungsrand entlang der Burgerstrasse und grenzt sich gut sichtbar von der umgebenden Landschaft ab. Mit der Abstufung der Fassadenhöhe wird ein angemessener Übergang zur umgebenden Landschaft geschaffen und der exponierten Lage entsprechend Rechnung getragen.

Der öffentliche Park und der grosse Anteil an Freiräumen innerhalb der Baufelder tragen zu einem guten Stadtklima bei. Die Achsen fördern die Durchlüftung des Quartiers und der hohe Grünanteil minimiert die lokale Aufheizung.

Bäume

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan II (Hinweisplan) befindet sich ein schützenswerter Einzelbaum sowie ein Hochstammobstgarten auf dem Siegenthalergut. Nach Art. 42 BR dürfen die bezeichneten Einzelbäume und Hochstammobstgärten in ihrem Fortbestand nicht beeinträchtigt werden. In begründeten Fällen können die Bäume gefällt werden, sofern ein Ersatz geleistet wird. Im nächsten Planungsschritt ist aufzuzeigen, wie mit den bestehenden Bäumen umgegangen wird und ob diese gehalten werden können.

5.6 Weitere Themen

Lärmschutz

Das Siegenthalergut gilt als lärmvorbelastetes Gebiet aufgrund von Strassenlärm (Burger-, Hohmad- und Weststrasse). Da es sich um eine Einzonung handelt, sind die Planungswerte der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Für die erste Bautiefe entlang der Hohmad- und Burgerstrasse wird eine Mischnutzung mit der Empfindlichkeitsstufe ES III vorgesehen, im übrigen Gebiet mit reiner Wohnnutzung die ES II.

Innerhalb der nachfolgenden Abstände ab den definierten Parzellengrenze für die «erste Bautiefe» gelten die Vorgaben der ES III:

- 36 Meter zur westlichen Parzellengrenze (Seite Burgerstrasse)
- 45 Meter zur südlichen Parzellengrenze (Seite Hohmadstrasse)

In den übrigen Flächen gilt ES II.

Sofern zum Zeitpunkt der Baubewilligung mit der Schallpegeldifferenz der Planungswert unterschritten würde, kann auf den festgelegten Emissionswert der Quelle abgestellt werden.

Im Rahmen des Gutachtens von Gartenmann Engineering AG zeigte sich, dass durch die Kombination von einer Massnahme an der Quelle (Geschwindigkeitsreduktion auf 30 km/h oder lärmarmen Belag) und gebäudeseitigen Massnahmen die Planungswerte bei den Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können (siehe Beilage B4).

Ver- und Entsorgung

Im Norden vom Sektor I und rund um den Sektor II verlaufen Kanalisationsleitungen. Aufgrund der Lage am Perimeterrand ist keine Verlegung nötig. Im Rahmen des Bauprojekts wird darauf Rücksicht zu nehmen sein. Die Erschliessung des Planungsgebiets ist gegeben.

Störfall

Gemäss dem Kurzbericht der Kissling + Zbinden AG fallen die Strassen rund um das Siegenthalergut nicht unter die Kategorie der risikorelevanten Anlagen (siehe Beilage B5). Folglich ist das neue Quartier nicht von möglichen Störfällen betroffen. Bei der Einschätzung wurde die erwartete Entwicklung der nächsten 12 Jahre berücksichtigt.

In der Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung des Kantons Bern werden Hohmad-, Burger- und Weststrasse als Durchgangsstrassen mit risikorelevanten Teilstrecken bezeichnet. Das Siegenthalergut befindet sich entsprechend im Konsultationsbereich. Gemäss Auskunft des kantonalen Laboratoriums bezieht sich die Karte teilweise auf nicht mehr gültige, tiefere Schwellenwerte.

Archäologie

Das Siegenthalergut gilt als archäologische Verdachtsfläche. Im Rahmen des Bauprojekts wird dies entsprechend berücksichtigt.

Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten

Per 1. September 2018 wurde das Reglement für den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten (Mehrwertausgleichsreglement MWAR) der Stadt Thun basierend auf Art. 142ff

BauG in Kraft gesetzt. Das Reglement wurde am 18. November 20221 revidiert. Bei Einzonungen wird eine Mehrwertabgabe von 40% des Mehrwerts erhoben (Art. 3 MWAR). Bei Um- und Aufzonungen ist eine Mehrwertabgabe von 35% über einem Freibetrag von CHF 100'000.-- zu leisten. Für den abgabepflichtigen Mehrwert gilt eine Freigrenze von CHF 20'000.-- (Art. 3 Abs. 2 und Art. 4 Abs. 2 MWAR).

Mit der vorliegenden Teilrevision entsteht ein planungsbedingter Mehrwert. Gemäss Art. 13 MWAR wird zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der vorliegenden Teilrevision die betroffenen Grundeigentümerschaften über die zu erwartende Mehrwertabgabe informiert.

Nicht relevante Themen

Für den Planungsprozess des Siegenthalerguts sind folgende Themenfelder nicht relevant, da sie von der Planung nicht tangiert werden:

- Wald
- Gewässer
- Naturgefahren
- Altlasten
- Nicht-ionisierende Strahlung

5.7 Planerische Beurteilung

Die Teilrevision ZPP Siegenthalergut entspricht vollumfänglich den übergeordneten Planungen und ermöglicht eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im städtischen und übergeordneten Interesse. Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets wird eine Lücke genutzt, um ein attraktives Quartier zu entwickeln. Dank einer hohen Durchmischung verschiedener Wohn- und Wohnbauformen und einer städtebaulich überzeugenden Gestaltung wird eine angemessene Wohnqualität gewährleistet. Weiter wird durch das Schaffen eines öffentlichen Parks die Freiraumversorgung des gesamten Quartiers Hohmad verbessert.

Mit der ZPP Siegenthalergut wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Überbauungsordnung geschaffen, welche wiederum die Basis für ein nachhaltiges und städtebaulich überzeugendes Quartier bildet. So wird zeitnah und etappenweise ein Quartier mit hoher baulicher Dichte entstehen.

6 Planerlassverfahren

6.1 Verfahren

Für die vorliegende Teilrevision, bestehend aus Zonenplan- und Baureglementsänderung, wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Stadtrat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Zuständigkeit

Mit dem vorgesehenen Verfahren erfolgt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Für den Beschluss von Änderungen der baurechtlichen Grundordnung ist gemäss Stadtverfassung vom 23. September 2001 der Stadtrat (Legislative) zuständig (Art. 38).

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Auflage der Mitwirkungsunterlagen fand vom 1. November 2019 bis am 31. Januar 2020 statt. Innerhalb dieser Frist konnten Eingaben schriftlich und begründet an das Planungsamt der Stadt Thun gerichtet werden. Am 5. Dezember 2019 fand in der Martinskirche Thun eine Informationsveranstaltung auf Einladung für die Anwohnerinnen und Anwohner statt. Die Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung sind im Mitwirkungsbericht vom 11. Januar 2021 festgehalten.

Mitwirkungseingaben

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sind 59 Eingaben eingegangen. Die Eingaben können wie folgt gruppiert werden:

- Parteien (BDP, CVP, FDP, Grüne, SP, SVP)
- Vereine, Verbände und Interessengruppen (SIA, Architektur Forum, VCS, Gewerkschaftsbund, Mieterverband, Pro Velo, Homad Leist, Initiative Holz, RVK – Regionale Verkehrskonferenz Oberland West, ERT – Entwicklungsraum Thun)
- Privatpersonen (AnwohnerInnen, GrundeigentümerInnen, weitere BewohnerInnen Thun und Umgebung)
- Unternehmen (Architekturbüro, Immobilienfirma, Firma)

Gesamtwürdigung

Die vorgesehene Zonenplanänderung erfuhr in der Mitwirkung ein grosses Interesse und eine mehrheitliche Akzeptanz. Die Eingaben zeigen ein breites Spektrum von einer positiven Haltung über eine konstruktive und kritische Haltung bis hin zur Ablehnung jeglicher Entwicklung auf.

Hauptthemen

Folgend sind die Hauptthemen zusammengefasst, zu welchen von den Mitwirkenden Anpassungen gefordert werden. Die Zusammenfassung der Einzelaspekte und die Stellungnahme zu den einzelnen Punkten der Mitwirkungseingaben sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

- Ein- und Umzonung: Die Ein- und Umzonung wird mehrheitlich begrüsst. Einige Mitwirkende möchten jedoch keine bauliche Entwicklung auf dem Gebiet des Siegenthalergut und lehnen deshalb die Zonenplanänderung ab.
- Mindestanteil gemeinnütziger Wohnungsbau: Die Festlegung eines Mindestanteils für gemeinnütziges Wohnen wird unterstützt. Die Mehrheit der Eingaben fordern einen deutlich höheren Anteil. Demgegenüber gibt es ebenfalls Stimmen, die eine Herabsetzung des Mindestanteils fordern.
- Nutzungsarten: Einige Eingaben machen Anregungen zu Erdgeschossnutzungen. Speziell zu nennen sind dabei der Wunsch nach einer Kita, einem Kindergarten und einem Quartierzentrum.
- Dichte und Gebäudehöhe: Viele Eingabe möchten, dass die Gebäudehöhen und ebenfalls die GfO reduziert wird. Speziell die Dichte und maximale Höhe in Sektor II wird als zu gross erachtet. Demgegenüber beurteilen andere Eingaben die Dichte als passend und wünschen die Möglichkeit höhere Gebäude zu erstellen.
- Freiraum: Während die Entwicklung des Parks auf grosse Zustimmung stösst, gibt es zum Boulevard auch wenige skeptische Voten. Der Aussenraum wird mit vielen Nutzungsansprüchen belegt.
- Erschliessung: Verschiedene Eingaben äussern sich zu den Langsamverkehrsverbindungen und im speziellen zu den Querungen der Homad- und Burgerstrasse. Die Erschliessung durch den MIV via Martinstrasse wird von verschiedenen Mitwirkenden abgelehnt.
- Parkierung: Die Bemessung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird kontrovers beurteilt. Einige Mitwirkungseingaben streben eine autoreduzierte Siedlung mit weniger als 0.8 Parkplatz pro Wohnung an. Einige Eingaben begrüssen den vorgelegten Vorschlag. Verschiedene Mitwirkende fordern eine liberale Haltung und eine Bandbreite mit Maximalwerten gemäss kantonaler Bauverordnung.
- Energie: Die Vorgaben zur Energie werden mehrheitlich als zu wenig ambitiös beurteilt. Vorgeschlagen wird die Orientierung am Modell der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Festlegung des Hauptenergieträgers wird abgelehnt.
- Partizipation: Verschiedene Eingaben wünschen sich eine stärkere Einbindung der Bevölkerung und bemängeln den bisher erfolgten Einbezug als zu wenig umfassend.
- Prozess: Einigen Eingaben finden den bisherigen Planungsprozess einer städtebauliche Studie im Workshopverfahren mangelhaft und wünschen sich, dass die Planung auf offenen Wettbewerben gemäss SIA beruht.

Änderungen

Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

- Erhöhung des gemeinnützigen Anteils von 20% auf 31%
- Reduktion der Gebäudehöhe und der 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 Plusenergiequartiers

Daneben wurden verschiedene Punkte aufgenommen, welche in der nachfolgenden Planung behandelt werden sollen, dies betrifft insbesondere die partizipativen Prozesse, die Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrag und die Masterplanung.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 14. Dezember 2020 und 20. November 2023) wurden insbesondere folgende Anpassungen oder Ergänzungen der ZPP-Vorschriften vorgenommen. Im Nachgang zum Eingang des Vorprüfungsbericht wurden mit ausgewählten Fachstellen bilaterale Abklärungen bezüglich der Bereinigung der Vorbehalte vorgenommen:

- Präzisierung bezüglich gemeinnützigem Wohnungsbau.
 - Die Verankerung der Erstellung eines Kindergartens .
 - Aussagen zu allfälligen technisch und nicht technisch bedingten Dachaufbauten.
 - Präzisierung der bezüglich der Lärmempfindlichkeitsstufe ESIII.
 - Aussagen zu der Einhaltung der Planungswerte (Lärm).
 - Definition möglicher kleineren Hochbauten im Park.
 - Vorgabe, dass die Gestaltungsgrundsätze für den Park in einer UeO zu sichern sind.
 - Wegfall von bezügen zu SNBS oder Plusenergie-Quartier da dies nicht zulässig ist.
 - Vorgabe ein Energiekonzept zu erstellen.
 - Verzicht auf Festlegung einer Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz.
 - Vorgaben den gewichteten Energiebedarf um 15 Prozent zu unterschreiten.
 - Festlegung der Aussagen zu der Inkraftsetzung
- Entsprechend der Bestimmungen wurde ebenfalls der Erläuterungsbericht ergänzt.

6.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung fand die öffentliche Auflage vom 8. März 2024 bis am 8. April 2024 statt. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35ff BauG.

Während der Auflagefrist gingen 7 Einsprachen ein. Bei 4 Einsprachen konnten im Rahmen der Einspracheverhandlungen zwischen dem 29. April 2024 und dem 24. Mai 2024 erledigt werden. 1 Einsprache wurde in eine Rechtsverwahrung umgewandelt. 2 Einsprachen sind unerledigt. Der Gemeinderat beantragt dem Amt für Gemeinden und Raumordnung die Abweisung der unerledigten Einsprachen im Rahmen der Genehmigung.

6.5 Beschluss und Genehmigung

Der Stadtrat hat die Teilrevision am 4. Juli 2024 mit 34 zu 0 Stimmen bei einer Enthaltung beschlossen. Anschliessend wird diese in der vorliegenden Fassung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Falle unerledigter Einsprachen entscheidet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Anhang

Berechnung auf Basis der städtebaulichen Studie Siegenthalergut

	Baufelder		Angaben gemäss städtebaulicher Studie					GFo gemäss ZPP	GFo gemäss Entwurf der städtebaulichen Studie						Wohnungen (Annahme)	
	Baufeld Fläche [m²]	Anteil von ZPP-Perimeter in %	Teilgebiet	Bebaubarer Bereich [m²]	Footprint in bebaubarem Bereich max.	Geschosse max.	GFo max. [m²]	GFo max. Anteil in %	Nichtwohnen GFoTOT [m²]	Nichtwohnen Anteil in %	Wohnen GFoTOT [m²]	Wohnen Anteil in %	GFoTOT [m²]	GFoTOT Anteil in %	Anz. Wohneinheiten (1 WE=100m²)	Anz. Bew. (45m²/Bew.)
Baufeld A	8'535	14.7%	A Strasse	1'810	100.0%	7	12'600	14.8%	1'491	14.7%	8'658	85.3%	10'149	13.3%	87	192
			A Innen	3'270	55.0%	7	12'600	14.8%	0	0.0%	12'117	100.0%	12'117	15.9%	121	269
Baufeld B	9'687	16.7%	B Strasse	2'090	100.0%	6	12'500	14.7%	1'827	17.7%	8'515	82.3%	10'342	13.6%	85	189
			B Innen	3'640	55.0%	6	12'000	14.1%	526	4.9%	10'316	95.1%	10'842	14.3%	103	229
Baufeld C	4'520	7.8%	C Strasse	1'645	100.0%	6	9'870	11.6%	1'440	17.5%	6'800	82.5%	8'240	10.8%	68	151
			C Innen	1'130	55.0%	6	3'730	4.4%	368	10.5%	3'150	89.5%	3'518	4.6%	32	70
Baufeld D	6'630	11.4%	D	3'900	55.0%	5	10'750	12.6%	0	0.0%	10'155	100.0%	10'155	13.4%	102	226
Baufeld E	8'460	14.5%	E	6'230	55.0%	4	11'000	12.9%	0	0.0%	10'700	100.0%	10'700	14.1%	107	238
TOTAL	37'832	65.1%							5'652	7.4%	70'411	92.6%	76'063	100.0%	704	1'565
ZPP-Perimeter	58'149	100.0%														

Sektor I	29'372	50.5%	Sektor I Strasse	5'545	100.0%	6-7	34'970	41.1%	4'758	16.6%	23'973	83.4%	28'731	37.8%	240	533
			Sektor I Innen	11'940	55.0%	5-6	39'080	45.9%	894	2.4%	35'738	97.6%	36'632	48.2%	357	794
Sektor I	29'372	50.5%	Baufelder A bis D	17'485		5-7	74'050	87.1%	5'652	8.6%	59'711	91.4%	65'363	85.9%	597	1'327
Sektor II	8'460	14.5%	Baufeld E	6'230	55.0%	4	11'000	12.9%	0	0.0%	10'700	100.0%	10'700	14.1%	107	238
TOTAL	37'832	65.1%		23'715			85'050	100.0%	5'652	7.4%	70'411	92.6%	76'063	100.0%	704	1'565

	Abstellplätze Wohnen (Annahme)			Abstellplätze Nichtwohnen (Annahme: 80% DL/Gewerbe, 20% Restaurant)							Abstellplätze total (Annahme)			Spezifisches Verkehrspotenzial (Annahme)							
	Anz. PP min. (Sek I: 0.5PP/WE Sek II: 0PP/WE)	Anz. PP max. (Sek I: 0.8PP/WE Sek II: 0.25PP/WE)	Anz. Velos min. (1 Velo/Zi, 3 Zi/WE)	DL/Gewerbe Anz. PP min. gem. BauV	DL/Gewerbe Anz. PP max. gem. BauV unterer Drittel	DL/Gewerbe Anz. Velos min. gem. BauV	Restaurant Anz. PP min. gem. BauV	Restaurant Anz. PP max. gem. BauV unterer Drittel	Restaurant Anz. Velos min. gem. BauV		Anz. PP min	Anz. PP max	Anz. Velos min.	SVP Wohnen min. (3 Fahrten/ Tag*PP)	SVP Wohnen max. (3 Fahrten/ Tag*PP)	SVP DL/Gewerbe min. (3 Fahrten/ Tag*PP)	SVP DL/Gewerbe max. (3 Fahrten/ Tag*PP)	SVP Restaurant min. (12 Fahrten/ Tag*PP)	SVP Restaurant max. (12 Fahrten/ Tag*PP)	SVP total min.	SVP total max.
Baufeld A	43	69	260	8	12	24	6	10	9		57	91	293	130	208	24	36	72	120	226	364
	61	97	364	0	0	0	0	0	0		61	97	364	182	291	0	0	0	0	182	291
Baufeld B	43	68	255	10	14	29	8	12	11		61	94	296	128	204	30	42	96	144	254	390
	52	83	309	1	4	8	0	3	3		53	90	321	155	248	3	12	0	36	158	296
Baufeld C	34	54	204	7	11	23	6	9	9		47	74	236	102	163	21	33	72	108	195	304
	16	25	95	0	3	6	0	2	2		16	30	103	47	76	0	9	0	24	47	109
Baufeld D	51	81	305	0	0	0	0	0	0		51	81	305	152	244	0	0	0	0	152	244
Baufeld E	0	27	321	0	0	0	0	0	0		0	27	321	0	80	0	0	0	0	0	80
TOTAL	299	504	2'112	26	44	90	20	36	34		345	584	2'237	896	1'513	78	132	240	432	1'214	2'077
ZPP-Perimeter																					

Sektor I	120	192	719	25	37	76	20	31	29		165	260	824	360	575	75	111	240	372	675	1'058
	179	286	1'072	1	7	14	0	5	5		180	298	1'092	536	858	3	21	0	60	539	939
Sektor I	299	478	1'791	26	44	90	20	36	34		345	558	1'916	896	1'433	78	132	240	432	1'214	1'997
Sektor II	0	27	321	0	0	0	0	0	0		0	27	321	0	80	0	0	0	0	0	80
TOTAL	299	504	2'112	26	44	90	20	36	34		345	584	2'237	896	1'513	78	132	240	432	1'214	2'077