

# MITWIRKUNGSBERICHT

**Ergebnis der öffentlichen Mitwirkung zur Überbauungsordnung  
(UeO) bf «Dahlienweg», Thun**

Thun, 16. April 2025

## **IMPRESSUM**

*Verfasserin:*

Planungsamt Stadt Thun  
Industriestrasse 2  
3600 Thun

Krawiec Anna  
Projektleiterin Stadtplanung  
Telefon: 033 225 83 83  
E-Mail: [anna.krawiec@thun.ch](mailto:anna.krawiec@thun.ch)

Ammeter Stefanie  
Sachbearbeiterin Service-Center Planungsamt  
Telefon: 033 225 83 76  
E-Mail: [stefanie.ammeter@thun.com](mailto:stefanie.ammeter@thun.com)

## INHALT

1	ÜBERSICHT.....	4
1.1	Gegenstand .....	4
1.2	Öffentliche Mitwirkung .....	4
1.3	Mitwirkungseingaben.....	4
1.4	Mitwirkungsbericht .....	4
1.5	Zusammenfassung der Ergebnisse / weiteres Vorgehen .....	5
2	LISTE MITWIRKUNGSEINGABEN .....	6
3	AUSWERTUNG UND STELLUNGNAHME .....	7

# 1 ÜBERSICHT

## 1.1 Gegenstand

Auf dem Areal am Dahlienweg soll eine neue Überbauungsordnung (UeO) erlassen werden, welche die Rahmenbedingungen für eine qualitativ hochstehende und nachhaltige Entwicklung auf diesem Gebiet definiert. Der Entwurf für diese UeO wurde im Rahmen eines einstufigen Studienverfahrens mit Präqualifikation und basierend auf dem daraus resultierenden Richtprojekt erarbeitet. Die Bevölkerung wurde zur öffentlichen Mitwirkung eingeladen und hatte Gelegenheit, sich zu folgenden Dokumenten zu äussern:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan
- Erläuterungsbericht
- Betriebskonzept Mobilität

Der Erläuterungsbericht beschreibt die Ausgangslage, Ziele und Auswirkungen der vorgesehenen Änderung der baurechtlichen Grundordnung, das Verfahren und die Charakteristiken des zu Grunde liegenden Richtprojektes. Das Betriebskonzept Mobilität zeigt auf, mit welchen Lösungsansätzen eine quartierverträgliche und umweltfreundliche Mobilität sichergestellt werden können.

Die neue Überbauungsordnung trägt zur Erreichung der übergeordneten Ziele des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) 2035, der Wohnstrategie 2030 und des Gesamtverkehrskonzeptes 2035 der Stadt Thun bei. Diese sehen auf dem betroffenen Gebiet primär die Schaffung von neuem gemeinnützigem Wohnraum und eine sorgfältige Abstimmung der Siedlung- und Verkehrsentwicklung vor. Das neue Baureglement der Stadt Thun (BR 2022) formuliert zudem erhöhte Anforderungen an die Mobilität für das Areal Dahlienweg.

## 1.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkungsdokumente lagen vom 10. Januar 2025 bis 10. Februar 2025 zur Einsichtnahme auf, bei der Stadtverwaltung an der Industriestrasse 2 in Thun, sowie unter [www.thun.ch/mitwirkung](http://www.thun.ch/mitwirkung). Innerhalb dieser Frist konnten Eingaben schriftlich und begründet beim Planungsamt der Stadt Thun eingereicht werden.

## 1.3 Mitwirkungseingaben

Im Rahmen der Mitwirkung sind 4 Eingaben eingegangen (siehe Liste, Kapitel 2)

- 3 Eingaben von Privatpersonen
- 1 Eingabe von Verbänden/Organisationen

In den Eingaben werden unterschiedliche Punkte und Anliegen formuliert. Insgesamt wurden 31 Eingabepunkte identifiziert.

## 1.4 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen, sowie die entsprechende Stellungnahme der Planungsbehörde dazu. Der

Mitwirkungsbericht wird nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat unter [www.thun.ch/mitwirkung](http://www.thun.ch/mitwirkung) publiziert.

## 1.5 Zusammenfassung der Ergebnisse / weiteres Vorgehen

### Gesamtwürdigung

Im Rahmen der eingegangenen Mitwirkungseingaben zu den vorgelegten Überbauungsvorschriften werden mehrheitlich Einzelinteressen von direkten Anwohnerinnen und Anwohner formuliert. Dabei stehen die Themen Schattenwurf und Quartiersverträglichkeit im Vordergrund. Die baupolizeilichen Masse (Abstände, Gebäudehöhe) sowie die Festlegung der Aussenräume werden von der direkten Nachbarschaft grundsätzlich kritisiert. Positiv wird die vorgeschlagene Verkehrsführung für das Areal Dahlienweg bewertet.

Von den Mitwirkenden wurden Anpassungen bzw. Änderungsvorschläge zu diversen in der UeO aufgeführten Themen gefordert.

Nach eingehender Prüfung kommt der Gemeinderat zu folgenden Schlüssen:

- 
- 

Aufgrund der Mitwirkungseingaben werden folgende Änderungen der Unterlagen vorgenommen:

- *Artikel 9 Abs. 6 Grundriss der Einstellhalle*

Formulierung neu:

Der Grundriss der Einstellhalle ist, soweit technisch möglich, zu Gunsten der Baumstandorte zu optimieren. Es sind Aussparungen **sicherzustellen**, die das Bepflanzen von Bäumen im Erdreich ermöglichen.

Aufgrund der Rückmeldung des Planungsamtes:

- *Artikel 5. Art der Nutzung*

Formulierung neu:

Art. 5, Abs. 1 Es gilt die Nutzungsart Wohnen im Sinne der Bauzone Wohnen.

Art. 5, Abs. 2 Die Wohnnutzung ist zu 100 % dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu widmen (gemäss Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes).

Weitere Aspekte, welche berücksichtigt werden:

- Die Untersuchung des Schattenwurfs
- Neue Standortermittlung für die Grüngutcontainer in weiterer Planung
- Die Lage der Lüftung der Einstellhalle in weiterer Planung.

## 2 LISTE MITWIRKUNGSEINGABEN

Nr.	Mitwirkende	Datum Eingabe
1	VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Regionalgruppe Thun-Oberland	5. Februar 2025
2	Privatperson	6. Februar 2025
3	Privatperson	7. Februar 2025
4	Privatperson	9. Februar 2025

### 3 AUSWERTUNG UND STELLUNGNAHME

Die Stadt Thun hat die Mitwirkungseingaben detailliert geprüft und dazu Stellung genommen. Nachfolgend werden die vorgebrachten Anliegen thematisch gruppiert, zusammengefasst und kommentiert.

- Die erste Spalte verweist auf die Verfasserin / den Verfasser der Mitwirkungseingabe (siehe Kapitel 2).
- Die zweite Spalte fasst die wesentlichen Aussagen der Eingaben zusammen.
- Die dritte Spalte enthält die Stellungnahme der Planungsbehörde.
- Die vierte Spalte enthält die Grundsatzbeschlüsse der Planungsbehörde zur Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung im weiteren Verfahren.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme	Umgang
a. ALLGEMEINES			
	Verhältnis zu übergeordneten Grundlagen		
3	<p>Es wird kritisiert, die Planung Dahlienweg sei nicht konform und widersprüchlich mit den übergeordneten städtischen Strategien (Wohnstrategie 2030) und der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Thun, Anhang 9 BR 2022.</p> <p>Gemäss Wohnstrategie 2030 ist die Parzelle Nr.1083 der W2 und dem Areal-Potenzial Einfamilienhausgebiete (Zone W2) zugeteilt.</p>	<p>Die Karte aus der Wohnstrategie, Seite 23 beleuchtet das Potenzial für die Wohnraumangebotsförderung für Familien in Thun (Ziel Nr. 6). Es ist jedoch <u>keine Strategiekarte für die künftige Zonierung</u> im Rahmen der Ortsplanungsrevision OPR.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Wohnstrategie (2016) war noch nicht bekannt, dass die bestehende Siedlung am Dahlienweg einen hohen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf ausweist und eine umfassende Erneuerung angegangen werden soll.</p> <p>Unter der wichtigen OPR-Prämisse der «Siedlungsentwicklung nach innen» und aus der Optik des gezielten Ausbaus des gemeinnützigen Wohnraumbangebots (Ziel Nr. 4 der Wohnstrategie und gemäss Gegenvorschlag zur Thuner Wohn-Initiative) ist im Gebiet Dahlienweg eine moderate – wenn auch nicht hohe – Verdichtung und Erneuerung der heutigen Wohnbaugenossenschaftssiedlung durchaus im Sinne der Wohnstrategie.</p> <p>Die Arealentwicklung Dahlienweg wurde bewusst aus der OPR ausgeklammert, weil dieses Vorhaben eine vertiefte Auseinandersetzung erforderte, und noch nicht im Rahmen der OPR verbindlich geregelt werden konnte. Sie untersteht vorläufig der bisherigen Nutzungsordnung, wie in Anhang 9 BR 2022 erläutert.</p> <p>Da eine zeitnahe Anpassung der Nutzungsordnung durch die neue Überbauungsordnung bf Dahlienweg vorgesehen ist, wird die Planbeständigkeit für diese Areale sistiert (Ausklammerungsperimeter in der OPR).</p> <p>Die Umsetzung im Gebiet Dahlienweg erfolgt zeitlich nachgelagert zur OPR, weil es sich um eine parallel laufende Planung handelt. Die Änderung des alten Zonenplans erfolgt deshalb zeitgerecht mit der Arealplanung und wird nach der Genehmigung angepasst.</p>	Keine Massnahmen erforderlich.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme	Umgang
4	<p><b>Zonenplanänderung</b></p> <p>Es sei auf eine Umzonung zu verzichten. Die bisherige Zone W2 sei genügend, um das Ortsbild und das verdichtete Wohnen zu gewährleisten.</p>	<p>Die gemäss UeO-Entwurf vorgesehene verdichtete Bauweise entspricht der vom übergeordneten Raumplanungsgesetz (RPG) geforderten qualitativen Siedlungsentwicklung nach Innen. Sie ermöglicht einen effizienten Umgang mit der begrenzten Ressource Boden und trägt damit auch zur Schonung des umliegenden Kulturlandes bei. Thun verfügt über eine der niedrigsten Leerwohnungsziffern der Schweiz. Eine Bebauung gemäss der bisherigen Zone W2 würde weder dem ausgewiesenen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum noch der Zonierung der umgebenden Gebiete gemäss OPR entsprechen. Mit dem Projekt realisiert die Stadt Thun zudem den wichtigen Wohnraum gemäss der Wohnstrategie 2030 und gemäss Gegenvorschlag zur Thuner Wohn-Initiative, gemäss welcher vorsieht, dass bis 2045 1000 zusätzliche gemeinnützige oder preisgünstige Wohnungen gebaut sind oder sich in Planung befinden müssen.</p> <p>Die Parzelle wurde aus der OPR ausgeklammert, weil sie Potenzial für die Entwicklung und verdichtete Bauweise aufwies.</p>	Keine Massnahme erforderlich.
<b>b. BAUTEN UND ANLAGEN</b>			
3	<p><b>Mass der Nutzung</b></p> <p>Gemäss Baureglement der Stadt Thun (BR 2022) gelte in der Wohnzone W3 für Bauten mit Flachdach eine Fassadehöhe von 10 Metern. Diese sei vorliegend nicht eingehalten.</p>	<p>Das Areal Dahlienweg wurde aus der OPR ausgeklammert (Anhang 9, BR 2022), um im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens spezifische Masse für eine zeitgemässe und qualitativ hochstehende Entwicklung des Areals festlegen zu können. Die baurechtlichen Vorschriften zur Wohnzone W3 sind entsprechend für die UeO nicht massgebend. Die Stadt Thun ist im Rahmen der vorliegenden Überbauungsordnung bf Dahlienweg frei, das Mass der Nutzung (z.B. die Fassadenhöhe) abweichend von den Massen der Regelbauzone zu definieren.</p>	Keine Massnahmen erforderlich.
3	<p><b>Schattenwurf</b></p> <p>Es wird bemängelt, dass die Nachbarhäuser durch den Schattenwurf aufgrund der vorgeschlagenen Bau-masse insbesondere von Oktober bis April (während 6 Monaten) stark beeinträchtigt würden. Besonders betroffen sei die SW-Fassade, welche keine Sonneneinstrahlung erhalte. Infolgedessen sei ein zusätzlicher Heizaufwand für die betroffenen Räume erforderlich. Zudem würde die Leistung der Solarzellen drastisch eingeschränkt, was der</p>	<p>Aus planungsrechtlicher Sicht muss der Schattenwurf von Gebäuden erst ab der Hochhausgrenze (von mehr als 30m) untersucht werden (vgl. Art. 20 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 22 Abs. 3 BauV).</p> <p>Unabhängig davon, soll das Vorhaben möglichst positive Auswirkungen auf die Nachbarschaft mit sich bringen, daher wurde die Untersuchung des Schattenwurfs unternommen.</p> <p>Der Schattenwurf hat auf die bestehenden PV-Anlagen keinen wesentlichen Einfluss.</p> <p>Die städtebauliche Setzung mit der geplanten Hofbildung und der kammartigen Struktur (kurze Seite nach Osten) hat einen positiven Einfluss auf die Schattenbildung und bringt erhebliche Vorteile.</p>	Keine Massnahmen erforderlich.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme	Umgang
	Nachbarschaft enorme Mehrkosten verursachen werde.	So bleiben den östlich gelegenen Grundstücken sonnige Freiflächen im Süden erhalten. Ohne diese projektspezifische Hofbildung, hätte der Schattenwurf grössere Auswirkungen.	
4	Aufgrund des Schattenwurfs würden die Spielplätze der neuen Überbauung sowie die Sitzplätze der Nachbarschaft unattraktiv werden. Die aktuelle Lösung sei insofern besser.	<p>Die Umgebungsgestaltung weist unterschiedlich grosse Aussenräume mit unterschiedlicher Sonnenausrichtung auf (sonnige, halbschattige und schattige Bereiche). Die sonnigen Bereiche befinden sich vor allem entlang des Dahlienwegs, der als Begegnungszone und Spielstrasse für Kinder konzipiert ist.</p> <p>Die Innenhöfe hingegen sind schattiger und dienen als Gebäudeabstandsflächen und Grüngürtel zu den Nachbarparzellen.</p> <p>Anbetracht der Auswirkungen des Klimawandels auf städtische Räume, ist es wichtig, gut beschattete, gekühlte Spiel- und Aufenthaltsräume anzubieten. Diese werden mit Zunahme der Hitzetage deutlich an Attraktivität gewinnen.</p>	Keine Massnahme erforderlich
	<b>Ortsbild/ Quartierverträglichkeit</b>		
3, 4	<p>Die geplante enge und verdichtete Bauweise passe überhaupt nicht in das Ortsbild. Das Projekt füge sich wie eine Staumauer in diese Zone mit Niederbauten bzw. Einfamilienhäusern und stehe im Widerspruch zur Wohnstrategie 2030.</p> <p>Eine Aufstockung der Gebäude auf W3 wäre besser.</p>	<p>Die vorgeschlagene verdichtete Bauweise entspricht der vom übergeordneten Raumplanungsgesetz (RPG) geforderten qualitativen Siedlungsentwicklung nach Innen. Sie ermöglicht einen effizienten Umgang mit der begrenzten Ressource Boden und trägt zur Schonung des umliegenden Kulturlandes bei. Mit dem Projekt realisiert die Stadt Thun wichtigen Wohnraum gemäss der Wohnstrategie 2030 und gemäss Gegenvorschlag zur Thuner Wohn-Initiative, gemäss welcher vorsieht, dass bis 2045 1000 zusätzliche gemeinnützige oder preisgünstige Wohnungen gebaut sind oder sich in Planung befinden müssen.</p> <p>Das Areal Dahlienweg wurde aus der OPR ausgeklammert (Anhang 9, BR 2022), um mittels qualitätssichernder Verfahren die quartierverträgliche Bebauungsstruktur- und Dichte zu ermitteln. Die verträgliche Bebauungsdichte sowie Standort und Volumen der Gebäude wurden im Jahr 2023 im Rahmen eines einstufigen Studienverfahrens mit Präqualifikation ausgelotet. Das Ergebnis des Studienauftrags, welches als Basis für die UeO zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet wurde, wurde von einem Expertengremium als quartierverträglich befunden. Das umliegende Gebiet wird dabei nicht nur durch Einfamilienhäuser geprägt, in nächster Nähe befinden sich auch grössere Bebauungsstrukturen. Mit der OPR wurde zudem die erste Bautiefe entlang der Schulstrasse auf die Zone WA 4 festgelegt.</p>	Keine Massnahmen erforderlich.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme	Umgang
	<b>Privatsphäre</b>		
4	Es wird eine Beeinträchtigung der Privatsphäre durch die Lage der Aufenthaltsplätze und Sitzmauern befürchtet.	Im Planerlassverfahren gibt es keinen besonderen Schutz der Privatsphäre. Die Planungsinstrumente müssen jedoch konform mit übergeordnetem Recht sein, was im vorliegenden Fall gegeben ist. Die Stadt Thun ist im Rahmen der Überbauungsordnung grundsätzlich frei die Grenzabstände, abweichend zum BR 2022, festzusetzen.  Die UeO sieht eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Lärmschutzverordnung vor, wie dies für Wohngebiete die Norm ist. Diese ist einzuhalten.	Keine Massnahmen erforderlich.
<b>c. GESTALTUNG</b>			
	<b>Aussenraumgestaltung</b>		
	<b>Grünflächenziffer</b>		
3	Es wird in Frage gestellt, ob die Grünflächenziffer gem. Art.45 für diese Parzelle eingehalten werde.	Das Areal Dahlienweg wurde aus der OPR ausgeklammert (Anhang 9, BR 2022). Daher ist Art. 45 resp. Art. 42 des Baureglements bzw. die dort aufgeführte Grünflächenziffer für die Überbauungsordnung bf Dahlienweg (UeO) nicht massgebend. Die Stadt Thun ist im Rahmen der vorliegenden Überbauungsordnung bf Dahlienweg frei, die Grünflächenziffer abweichend zu definieren. Wichtig ist, dass qualitativ hochwertige Frei- und Aussenräume realisiert werden, was gemäss vorliegendem Richtprojekt vorgesehen ist.  Für das Areal besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung einer Grünflächenziffer. Im qualitätssichernden Verfahren, aus dem das Richtprojekt hervorgegangen ist, wurden hohe Anforderungen an den Freiraum gestellt, welche das vorliegende Richtprojekt erfüllt. Die grosszügigen, vielseitigen Grünflächen werden durch geeignete Bepflanzung und biodiversitätsfördernde Elemente ergänzt, während die versiegelte Fläche auf ein Minimum begrenzt bleibt. Dadurch wird eine angemessene Grünflächenziffer erreicht, die über die blosser Einhaltung der Vorgaben einer Regelbauzone W2-W4 hinausgeht.	Keine Massnahmen erforderlich.
	<b>Biodiversität/ Artenvielfalt</b>		
3, 4	Es wird bemängelt, mit dem Bauvorhaben würde ein grossflächiger Grünraum verschwinden und somit die Biodiversitätsförderung. Es wird gefordert, die Aussenraumgestaltung sei so zu gestalten, dass diese die Artenvielfalt unterstütze. Verwiesen wird auf ELKV-Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5.11.1997.	Die Überbauungsvorschriften sehen in Artikel 9 Absatz 4 zur Aussenraumgestaltung explizit vor die Biodiversität zu fördern. Dort wird festgehalten, der Grünraum sei möglichst naturnah und biodiversitätsfördernd zu gestalten.	Keine Massnahmen erforderlich.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme	Umgang
4	<p>Durch den Schattenwurf sei die Vegetation beeinträchtigt; Moosbefall und reduzierte Artenvielfalt auf den Nachbargrundstücken seien die Folgen. Der Nutzgarten der Nachbarn werde wegen dem Schattenwurf unbrauchbar und verändere die bisherige Artenvielfalt.</p>	<p>Aus planungsrechtlicher Sicht muss der Schattenwurf von Gebäuden erst ab der Hochhausgrenze (von mehr als 30m 30m) untersucht werden (vgl. Art. 20 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 22 Abs. 3 BauV).</p> <p>Unabhängig davon, soll das Vorhaben möglichst positive Auswirkungen auf die Nachbarschaft mit sich bringen. Daher wurde der Schattenwurf untersucht.</p>	<p>Keine Massnahmen erforderlich.</p> <p>(Vgl. Antwort oben zum Schattenwurf, S.8).</p>
	<b>Grosse Spielwiese</b>		
3, 4	<p>Es wird bemängelt, dass die Spielfläche am Ende der Überbauung die Aufsicht der Eltern auf die spielenden Kinder von der Wohnung aus verunmöglichen würde.</p> <p>Diese sei mittig in der Überbauung zu platzieren.</p>	<p>Das Projekt sieht differenzierte Aussenräume vor, welche unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten haben und für verschiedene Nutzergruppen konzipiert sind.</p> <p>Die neue Überbauung bf Dahlienweg sieht entsprechend den kantonalen Vorschriften die Realisierung einer 500 m<sup>2</sup> grossen, zusammenhängenden und gut proportionierten Spielwiese vor, welche Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele dient (Art. 46 Abs. 2 BauV). Die Aufenthaltsbereiche für Kleinkinder kommen innerhalb der Innenhöfe zu liegen.</p>	<p>Keine Massnahmen erforderlich.</p>
	<b>Innenhöfe</b>		
3	<p>Die Begegnungszonen innerhalb der Innenhöfe auf der NO-Seite seien mit Grill und Pizzaofen ungeeignet projektiert.</p>	<p>Die Ausrichtung der Innenhöfe ergibt sich aus der Parzellenform und vorgeschlagenen kammartigen-Bebauungsstruktur.</p> <p>Anbetracht der Auswirkungen des Klimawandels auf städtische Räume, ist es wichtig, gut beschattete, gekühlte Aufenthalts- und Begegnungsräume anzubieten. Diese werden mit Zunahme der Hitzetage deutlich an Attraktivität gewinnen.</p>	<p>Keine Massnahmen erforderlich.</p>
	<b>Baumabstände</b>		
4	<p>Es wird bemängelt, dass mit der Bepflanzung mit mittelkronigen Klimabäumen (Wuchshöhe 12 – 20 m) die gesetzlichen Grenzabstände nicht eingehalten werden könnten.</p> <p>Bei den Abständen und Höhen der Begrünung seien die gesetzlichen Masse einzuhalten, d.h. 5 Meter für Baume und 3 Meter für Nutzbäume.</p>	<p>Pflanzungen sind gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. r BewD baubewilligungsfrei.</p> <p>Grenzabstände von Pflanzungen richten sich nach den zivilrechtlichen Vorgaben (vgl. Art. 79 ff EG ZGB).</p> <p>Die im Überbauungsplan dargestellten Standort der Bäume sind nicht fix.</p>	<p>Keine Massnahmen erforderlich.</p>
	<b>Überdeckung der Einstellhalle</b>		
4	<p>Es wird befunden, dass die mittelkronigen Klimabäume auf der Einstellhalle mit der Wuchshöhe von 12 bis 20 Meter, mit nur 60 Zentimetern Aufbau zu wenig Humusüberdeckung für das Wurzelwerk hätten.</p>	<p>Die Überbauungsordnung sieht in Artikel 9 Absatz 6 vor, dass Aussparungen anzustreben sind, die das Bepflanzen von Bäumen im Erdreich ermöglichen. Artikel 9 Absatz 7 regelt einen Mindestaufbau von 60 cm auf der Einstellhalle.</p>	<p>Artikel 9 Abs. 6 wird angepasst.</p> <p>(Vgl. Formulierung im Kapitel 1.5 Zusammenfassung).</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme	Umgang
	Aussparungen für die Begrünung seien bei der Einstellhalle einzuplanen.		
	<b>Aufenthaltsqualität</b>		
4	Es wird beanstandet, dass die Wohnqualität mit den heutigen Freiräumen massiv höher wäre. Mit dem neuen Konzept würden zudem keine Familien angesprochen.	<p>Gemäss dem Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe a<sup>bis</sup> Raumplanungsgesetz (RPG) haben die Gemeinden mit Massnahmen der Raumplanung die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken. Dies hat zur Folge, dass neue Siedlungen im Vergleich zu früher „verdichtet“ bebaut werden. Dabei kommt der gleichzeitigen Realisierung von hochwertigen und attraktiven Frei- und Aussenräumen eine grosse Bedeutung zu.</p> <p>Das Projekt sieht differenzierte Aussenräume, welche diverse Aufenthaltsqualitäten haben, und für verschiedene Nutzergruppen angedacht sind, vor. Insbesondere der Dahlienweg, welcher als Begegnungszone konzipiert ist, bietet viel Spiel- und Aufenthaltsraum auch für Familien und Kinder.</p> <p>Für diese Überbauung soll eine gute Durchmischung erreicht werden und auch Familienwohnungen angeboten werden.</p>	Keine Massnahmen erforderlich.
<b>d. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b>			
	<b>Parkierung</b>		
4	Es wird verlangt, dass die 35 Auto-Parkplätze mit Elektro-Lademöglichkeit auszurüsten seien.	Das Betriebskonzept Mobilität definiert in Ziffer 3.3, dass die Bauherrschaft beabsichtigt, genügend Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zur Verfügung zu stellen. Die Ausbaustufe richtet sich dabei nach Artikel 56a BauV und dem Merkblatt SIA 2026. Alle Parkplätze können somit problemlos mit Ladestationen aus- oder nachgerüstet werden.	Keine Massnahmen erforderlich.
	<b>Erschliessung</b>		
4	Als alternative Zufahrt zur Einstellhalle sei die Erschliessung via Schorenstrasse zu prüfen. Es könnte im Interesse aller Beteiligten sein die Einstellhalle über die Parzellen 2024 und 790 zu erweitern. Dieser Vorschlag wurde bereits vor Jahren an die WBG-Stern herangetragen. Eine kleine Erweiterung der 30er Zone auf der Schorenstrasse würde eine sichere Aus- und Einfahrt ermöglichen und die Schulstrasse entlasten.	<p>Die Erschliessung des Areals wurde sorgfältig und fachlich fundiert geprüft und mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun abgesprochen.</p> <p>Die Erweiterung der Einstellhalle über die Parzellen 2024 und 790 ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar.</p> <p>Die Verkehrsbelastung- und auswirkungen wurden im Betriebskonzept Mobilität untersucht und darauf basierend verschiedene Massnahmen definiert, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und den Aktivverkehr zu fördern. Die Massnahmen sollen sicherstellen, dass trotz mehr Wohnraum gegenüber dem heutigen Zustand, kein zusätzlicher motorisierter Mehrverkehr generiert wird und die Schulstrasse nicht zusätzlich belastet wird.</p> <p>Ein Monitoring und Controlling sollen die Wirkung der vorhandenen und getroffenen Mobilitätsmassnahmen überprüfen und sicherstellen, dass diese</p>	Keine Massnahmen erforderlich.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme	Umgang
		<p>die erwarteten Effekte generieren und die vorhandene Infrastruktur ausreicht. Sollten die bereits umgesetzten Massnahmen nicht die erwünschte Wirkung zeigen, werden weitere Massnahmen entwickelt und umgesetzt werden müssen.</p> <p>Für die Baueingabe wird das Betriebskonzept Mobilität nochmals konkretisiert und eine Detailplanung zur Umsetzung der verschiedenen Massnahmen vorgenommen.</p> <p>Die Schorenstrasse ist nicht Gegenstand der vorgelegten UeO und die Tempoprüfung wird in diesem Zusammenhang nicht untersucht.</p>	
	<b>Abfallentsorgung</b>		
2	Die geplante Lage der Grüncontainer wird bemängelt. Diese kommen direkt an der Grundstücksgrenze zu liegen. Lärm- und Geruchsemissionen sowie Lichtmangel für die dort wachsende Hecke der Nachbarschaft werden befürchtet.	Der Standort kann in weiterer Planung geprüft werden.	Neue Standortermittlung wird untersucht.
	<b>Lüftung der Einstellhalle</b>		
2	Es wird gewünscht über die Planung der Entlüftung der Einstellhalle rechtzeitig informiert zu werden. Die Lüftung der benachbarten Wohnbaugenossenschaft sei bereits sehr belastend wegen Lärm- und Dampfemissionen.	Die Lüftung der Einstellhalle ist nicht Gegenstand des Planerlassverfahrens und wird erst in der weiteren Projektierung konkretisiert. Das Anliegen wird für die weiteren Planungsschritte aufgenommen.	Kenntnisnahme.
	<b>Art 10 und 11</b>		
1	Es wird gefordert, dass die Vorschriften zu Erschliessung und Parkierung (Art. 10 und 11) unverändert bleiben. Das Mobilitätskonzept wird begrüsst.	Kenntnisnahme	Keine Massnahme erforderlich.
<b>e. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>			
	<b>Lärmschutz</b>		
4	Es wird verlangt die Fassade in neuestem Stand der Technik auszuführen (schallabsorbierend) und die Schallemissionen von unabhängiger Stelle messen und veröffentlichen zu lassen. Es werde eine Verbesserung zur heutigen Situation mit den neuen Lärmschutzgrenzwerten erwartet. Ausserdem würden die Sitz- und Aufenthaltsplätze erst durch diese Massnahme nutzbar gemacht, da der Lärm, und deren Verstärkung durch die Fassaden und Wände, eine Resonanzwirkung bekämen.	<p>Die Überbauungsordnung legt in Artikel 13 für den ganzen Wirkungsbereich die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II fest (vgl. Art. 43 LSV).</p> <p>Die Details des Bauprojektes (z.B. Fassaden, Fenster) sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren und sind nicht Gegenstand des laufenden Planerlassverfahrens.</p>	Kenntnisnahme.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme	Umgang
	<p>Fenster seien klein auszuführen da diese den Schall reflektierten. Die Lärmempfindlichkeitsstufen der LSV vom 1. November 2023 seien zu beachten.</p> <p>Nach der Fertigstellung sei ein offizieller Nachweis der Messwerte zu erbringen (Empfindlichkeitsstufe (ES) II Plan Wert Nacht 45dB).</p>		
	<b>Lärmemissionen</b>		
4	<p>Es werden Lärmemissionen befürchtet. Die Sitzgruppen mit Grill und Pizzaofen führe unweigerlich zu nächtlicher Lärmbelästigung.</p>	<p>Die Überbauungsordnung legt in Artikel 13 für den ganzen Wirkungsbereich die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II fest (vgl. Art. 43 LSV). Diese entspricht der Wohnzone.</p> <p>Das Ortspolizeireglement regelt die Angelegenheiten im Zusammenhang mit Lärmemissionen. Bei Störungen der Nachtruhe ist die Polizei zuständig.</p>	Keine Massnahmen erforderlich.
4	<p>Es wird gefordert die Parzelle 1083 als lärmvorbelastet einzustufen da diese sich zur Strasse und Bahn orientiere. Mit der eigenen Fassade würde eine Resonanz erzeugt welche die Situation noch höher belastet.</p>	<p>Gemäss ÖREB- Kataster ist zwar ein Teil der Parzelle lärmvorbelastet, der Neubau sowie die dazugehörigen Aufenthaltsflächen (Eingangsbereiche und Höfe) sind jedoch nicht betroffen und liegen nicht in diesem Bereich.</p>	Keine Massnahmen erforderlich.
	<b>Lichtemissionen</b>		
3, 4	<p>Es wird befürchtet, dass die Beleuchtung des «Zulaufgangs zu Wohneinheiten» zu nächtlichen Störeffekten zu Ungunsten der Schlafräume der Nachbarschaft führen werden. Es wird verlangt die Beleuchtung an den Gebäuden so auszuführen das keine störenden Lichtemissionen für die Nachbarschaft entstehen. Die Wahl der Lampen wird wie folgt vorgeschlagen:</p> <p>Die Lampen seien so zu wählen und anzuordnen das nur der Weg beleuchtet und nicht die Umgebung beleuchtet werde. Die Zeituhren seien so einzustellen, dass die Lampen nicht länger als nötig leuchten.</p>	<p>Die Beleuchtung wird zu einem späteren Zeitpunkt definiert (Baubewilligungsverfahren) und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Überbauungsordnung. Das Anliegen wird zuhanden der weiteren Planung aufgenommen.</p>	Kenntnisnahme.
	<b>Entwässerung</b>		
3	<p>Es wird in Frage gestellt, ob der heutige Kanalisationsanschluss der Nachbarschaft an die Hauptleitung noch gewährleistet bleibe.</p>	<p>Der heutige Kanalisationsanschluss reicht wahrscheinlich nicht mehr aus. Zudem besteht kein Leitungsrecht auf Parzelle Nr. 925 (Thun-Strättligen) zugunsten Parzelle Nr. 1083 (Thun-Strättligen).</p>	Für die Ableitung des Schmutzwassers der künftigen Überbauung sind neue Abwasserleitungen bis zur öffentlichen Kanalisation in der Schul- oder Schorenstrasse zu erstellen.
	<b>Schwammstadt</b>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme	Umgang
4	Die versiegelte Fläche werde im Vergleich zur heutigen Situation enorm vergrössert, was im Widerspruch zur angestrebten Schwammstadt stehe.	Die Feststellung des höheren Versiegelungsgrades ist richtig. Gemäss Art. 14 der Überbauungsordnung ist das Regenabwasser zurückzuhalten (Retention) und auf der Parzelle zu versickern. Dabei gilt es nach Möglichkeit Schwammstadtelemente zu fördern. Die definitive Festlegung der Schwammstadtelemente erfolgt vor dem Baubewilligungsverfahren (vgl. Kapitel 5.2 Entwässerung im Erläuterungsbericht).	Keine Massnahmen erforderlich.
4	Es wird befürchtet, dass das Meteorwasser nicht durch die Einstellhalle hindurchfliessen könne. Es sei mehr Platz zur Versickerung einzuplanen. Die Flutung vom Starkregen sei zu vermeiden. Die umliegenden Liegenschaften stammten aus den 50er-Jahren und hätten Kellermauern aus porösem Stampfbeton und zum Teil Erdkeller. Es wird verlangt die Terrainhöhe mit den nordöstlichen Parzellen anzugleichen (Stichwort Meteorwasser).	Das unverschmutzte Regenabwasser ist auf der Parzelle zurückzuhalten und zu versickern. Insbesondere sind die Flachdächer mit Dachbegrünung und Anlagen auf Terrainhöhe als Retentionsanlagen für unverschmutztes Regenwasser vorzusehen. Zusätzlich ist im Rahmen der Projektierung ein tragfähiges Entwässerungskonzept auszuarbeiten und der Stadt Thun vorzulegen. Die technische Machbarkeit einer konformen Regenwasserversickerung ist in der Projektierung (spätestens im Rahmen des Bauprojektes) durch eine kompetente Fachpersonen überprüfen und dokumentieren zu lassen.	Kenntnisnahme.
4	Die wenigen Entwässerungsteiche, welche wohl mit einem Zaun abgesperrt würden, seien im Plan unterdimensioniert und würden bei Starkregen die Menge nicht bewältigen können. Die Retentionsvolumen seien zu beachten. Wenn dies nicht möglich sei, seien die Gebäude kleiner zu dimensionieren.	Die Dimensionierung der Retentionsflächen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Im Richtprojekt handelt sich lediglich um eine Darstellung der möglichen Retentionsflächen. (Vgl. Antwort oben und Kapitel 5.2 Entwässerung im Erläuterungsbericht).	Kenntnisnahme.
	<b>Energie</b>		
4	Es wird eine Lärmbelastung der Nachbarschaft durch eine etwaige Wärmepumpenheizung befürchtet. Vorgeschlagen wird, den Ein- und Auslass auf der Süd- oder Westseite des neuen Gebäudes zu erstellen. Dabei seien die bessere Wärmeausbeutung, Schall, Infraschall, Lärmempfindlichkeitsstufe zu beachten.	Als Energieträger ist Fernwärme vorgesehen. Weiter wird vor allem die passive Energie durch Sonneneinstrahlung und Solarenergie zur Anwendung kommen. Diese sind nicht mit Lärmemissionen verbunden.	Keine Massnahme erforderlich.
	<b>Störfall</b>		
4	Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Spiel- und Aufenthaltsplätze für Kinder als empfindliche Einrichtungen an der Ostseite platziert seien. Somit würden sich diese in einem Gefahrenbereich	Die Stadt Thun regelt die Störfallvorsorge in Art. 95 des Baureglements 2022. Die Thematik der Störfallvorsorge ist im Erläuterungsbericht, Kapitel 6.3 behandelt und wurde mit dem Fachbüro sowie dem kantonalen Labor im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung geprüft. Gemäss Art. 16 der Überbauungsordnung at Dahlienweg sind	Keine Massnahme erforderlich.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme	Umgang
	<p>befinden und seien nicht durch Gebäude geschützt.</p> <p>Bei der heutigen Situation sei dies gegeben. Es wird vorgeschlagen diese Flächen südseitig auszuführen.</p>	<p>Massnahmen in Hinblick auf den Umgang mit der Störfallvorsorge im Rahmen der Baugesuchseingabe zu definieren.</p>	