

**Planungsamt**

Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34  
planungsamt@thun.ch, www.thun.ch



**GENEHMIGUNGSDOKUMENT**

**Freistatt, Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften**

nach Art. 58-61 BauG

---

Die Änderung beinhaltet:

- Änderung Zonenplan I, Teil Thun 2002
- Änderung Baureglement 2002, Anhang 3: neue Zonenvorschriften ZPP «Freistatt»

weitere Dokumente:

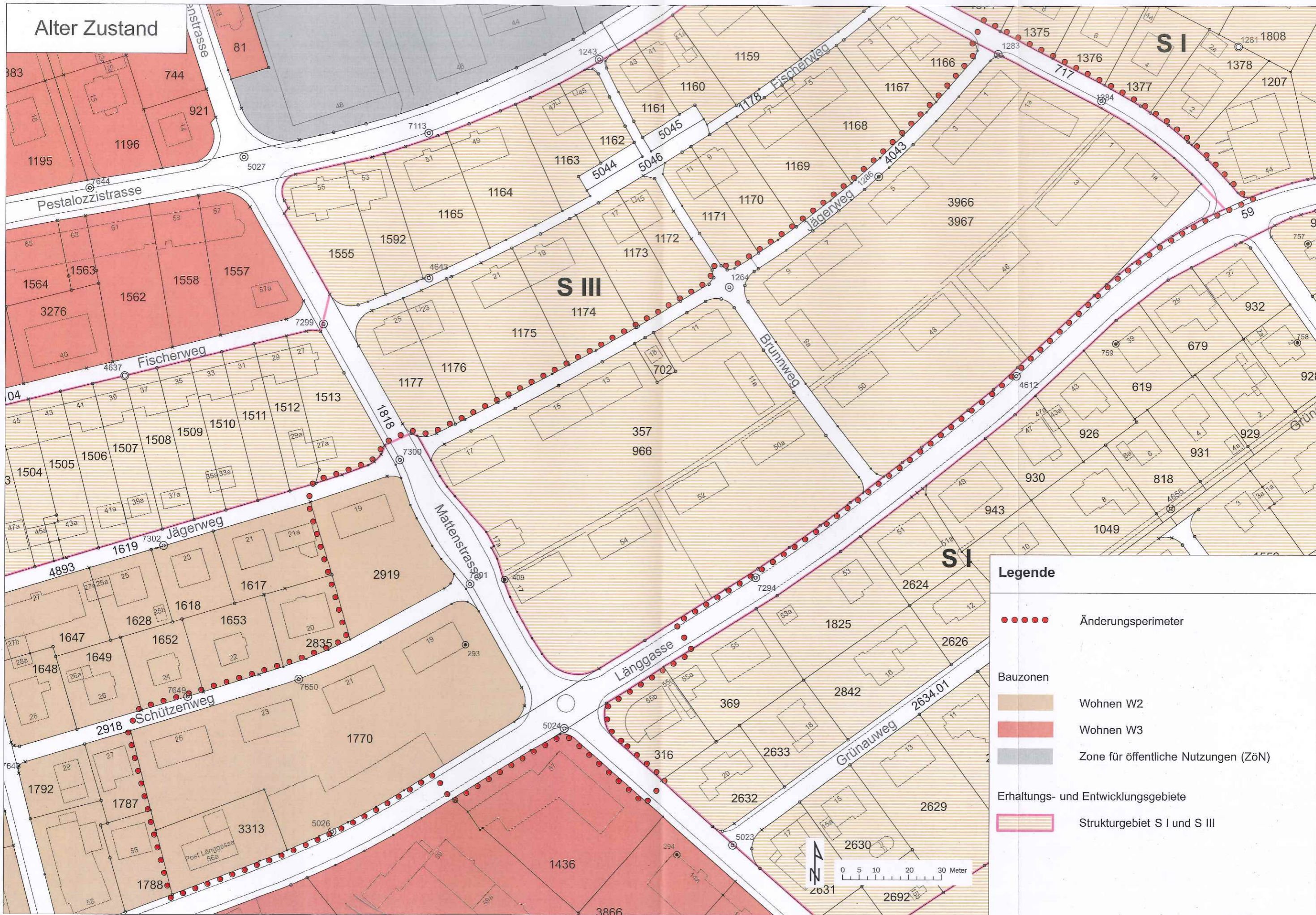
- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.: 2.081  
Plan-Nr.: 2.081.1  
Mst.: 1:1000

Format: –  
Gez.: PH, mo, ml  
Datum: 18.06.2019

Revidiert: –  
BHP Raumplan AG

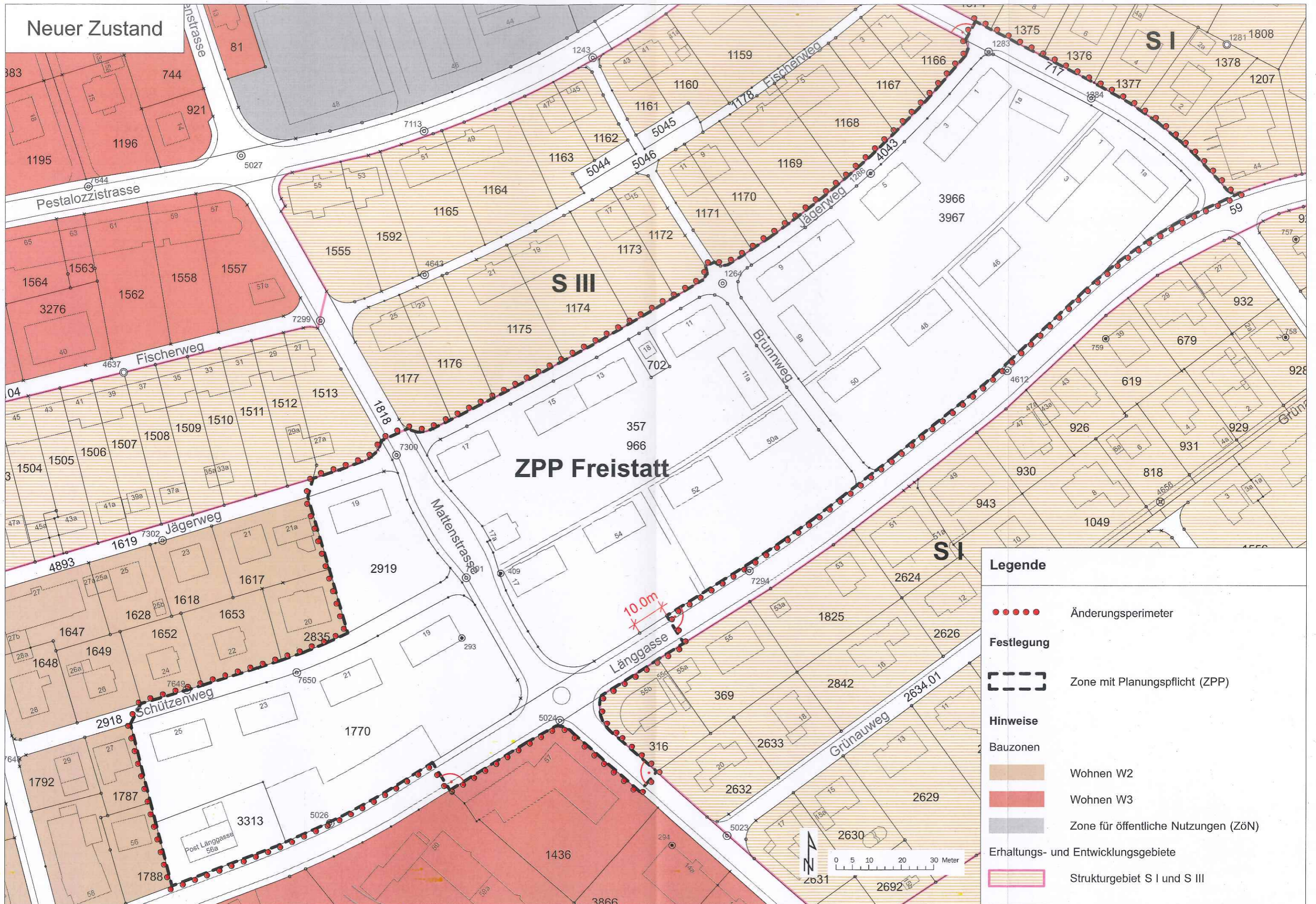
Alter Zustand



Legende

- Änderungsperimeter
- Bauzonen
- Wohnen W2
- Wohnen W3
- Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN)
- Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete
- Strukturgebiet S I und S III

Neuer Zustand



**Legende**

- Änderungsperimeter
- Festlegung**
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Hinweise**
- Bauzonen**
- Wohnen W2
- Wohnen W3
- Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN)
- Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete**
- Strukturgebiet S I und S III

## ZPP-Bestimmungen

### Planungszweck

- Erstellen einer nachhaltigen und städtebaulich überzeugend gestalteten Überbauung in verdichteter Bauweise mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität als Ersatz oder Teilersatz der bestehenden Bebauung. Ermöglichen gemeinnütziger Wohnbauformen mindestens in einem Teilgebiet.
- Schaffen eines Begegnungsorts und Quartierzentrums mit Identifikationspotenzial im Umfeld des Knotens Länggasse/Mattenstrasse mit umgebenden publikumsorientierten, quartierbezogenen und öffentlichen Nutzungen, mindestens im 1. Vollgeschoss.
- Neugestaltung und sicherer Betrieb des Knotens Länggasse/Mattenstrasse für alle Verkehrsteilnehmenden sowie eine optimale Anordnung der Bushaltestellen.

### Nutzungsart

- Vorwiegend Wohnen mit breitem Nutzungsspektrum, einschliesslich gemeinnützigem Wohnen, Alterswohnen und Pflege, untergeordnet stilles Gewerbe, gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen. Das gemeinnützige Wohnen ist dem preisgünstigen Wohnungsbau und der Gemeinwohlorientierung verpflichtet.<sup>1</sup>
- Poststelle, Quartiercafé, Quartierladen.

### Nutzungsmass

- Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) mind. 1.0, max. 1.3.
- Mindestens ein Drittel der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (GFo) sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.
- Quartierladen mit max. 250 m<sup>2</sup> dem Verkauf dienende oberirdische Geschossfläche, exklusive Lagerflächen.
- Erste Bautiefe im Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse: max. 7 Vollgeschosse (westlich Mattenstrasse). Im übrigen Gebiet östlich der Mattenstrasse max. 4 Vollgeschosse, punktuell 5 Vollgeschosse und westlich der Mattenstrasse max. 5 Vollgeschosse.
- Keine zusätzlichen Attika- oder Dachgeschosse.
- Westlich oder östlich des Knotens Länggasse/Mattenstrasse ist ein vielfältig nutzbarer, mind. 150 m<sup>2</sup> (Nettofläche) grosser Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung vorzusehen.

### Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

- Gesamtes Planungsgebiet ES II.

### Gestaltungsgrundsätze

- Für die Umsetzung der ZPP ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Regeln (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) durchzuführen.
- Realisieren eines städtebaulichen Akzents sowie eines attraktiv gestalteten Platzes und Ankunftsorts im Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse.
- Ausbildung weiterer Begegnungsräume mit hoher Aufenthaltsqualität, u.a. eines Kinderspielplatzes.
- Die Überbauung ist mit auf die bestehende Quartierstruktur abgestimmten Fusswegverbindungen durchlässig zu gestalten, insbesondere auch in Richtung West-Ost.

---

<sup>1</sup> gemäss Bestimmungen nach Schweizerischen Stempelsteuergesetz sowie der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes.

- Bei einer etappenweisen Realisierung sind die Zwischenzustände so zu planen, dass sich bei jeder Etappe volumetrisch und räumlich mit dem Bestand eine gute Gesamtwirkung ergibt.
- Qualitativ gute Gestaltung der Strassenräume sowie der Übergangsbereiche zur Überbauung.
- Auf die städtebauliche Eingliederung der Bebauung in die bestehende Quartierstruktur sowie auf die angrenzenden Baudenkmäler samt ihrem Umfeld ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

Für das Teilgebiet östlich Mattenstrasse gilt zusätzlich:

- Realisieren eines grösseren zusammenhängenden, siedlungsbezogenen und halböffentlichen Freiraums für Aufenthalt und Spiel.
- Ausrichtung der Hauptbebauung längs zur Länggasse als Zeilenbebauung.
- Staffelung der Gebäude in Grundriss und Geschossigkeit zur Erzielung einer guten und quartierverträglichen Gesamtwirkung.

### **Erschliessungsgrundsätze**

- Die Haupteerschliessung erfolgt ab Mattenstrasse und Länggasse.
- Die zulässige Parkplatzzahl im Wirkungsbereich wird bestimmt aus der Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen:
  - a) Für Wohnnutzungen gelten folgende Bestimmungen: mind. 0.5 Abstellplatz pro Wohnung, max. 1.1 Abstellplatz pro Wohnung. Betreffend Abweichung von der unteren Bandbreite von 0.5 Abstellplatz pro Wohnung bei motorfahrzeugarmen und motorfahrzeugfreien Wohnüberbauungen bleibt Art. 54a BauV vorbehalten.
  - b) Der gesamte PP-Bedarf für die übrigen Nutzungen bemisst sich am Minimalwert gemäss Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch in gebäudeinternen gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen anzuordnen. Davon ausgenommen sind Kurzzeit- und Kundenparkplätze, Parkplätze für Güterumschlag und dergleichen, welche den Anteil von 10% der insgesamt zulässigen Parkplatzzahl nach a) und b) nicht überschreiten dürfen.
- Bei Neubauten ist pro Zimmer zu Wohnzwecken 1 Fahrradabstellplatz innerhalb des Gebäudes oder in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen. Mindestens 50% der Abstellplätze müssen überdeckt sein.
- Mit einem Betriebskonzept Mobilität ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen möglichst umweltschonend und verträglich zum näheren Umfeld organisiert wird (mit Anreizen zur Benützung des Fuss- und Veloverkehrs, bedarfsgerechtem CarSharing-Angebot etc.).

### **Energie**

- Bei der Erarbeitung des Überbauungsprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.
- Neubauten sind an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, ist für Heizung und Warmwasser als Hauptenergieträger Grundwasser einzusetzen.
- Neubauten haben in den Gebäudekategorien I, II, III, IV, V den Grenzwert beim gewichteten Energiebedarf gemäss Anhang 7 KEnV um 10% zu unterschreiten.

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung:	8. bis 22. Dezember 2017 sowie 8. bis 22. Januar 2018
Kantonale Vorprüfung:	21. August 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger:	6. März 2019
Öffentliche Planaufgabe:	7. März 2019 bis 8. April 2019
Einspracheverhandlungen:	16. und 23. Mai 2019
Erledigte Einsprachen:	03
Unerledigte Einsprachen:	52 siehe Genehmigung AGF
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch

Gemeinderat:

3. Juli 2019

Stadtrat:

22. August 2019

Namens der Stadt Thun:

Der Stadtpräsident:

  
.....

Raphael Lanz

Der Stadtschreiber:

  
.....

Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, den

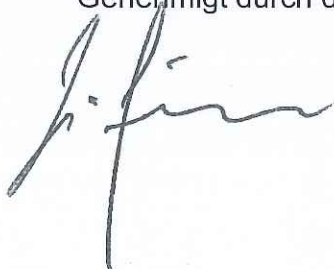
18. Oktober 2019  
.....

Der Stadtschreiber:

  
.....

Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:



2.1. April 2020  
.....

