

Stadtratssitzung vom 7. Juli 2022

## Bericht Nr. 13/2022

### Überbauungsordnung (UeO) Nünenen Pestalozzistrasse. Genehmigung

Zonenplanänderung eines Teils des Überbauungsplans «Burgerallee» in die neue Überbauungsordnung (UEO) Nünenen Pestalozzistrasse

#### 1. Das Wichtigste in Kürze

Die Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünenen wurde kurz nach dem Krieg im Jahr 1945 gegründet, um in Thun zusammen mit anderen Wohnbaugenossenschaften Wohnraum für Familien mit kleinem Einkommen bereitzustellen. Neben anderen Arealen in Thun (Gantrisch-, Bürglen-, Nünenen- und Feldstrasse, 1948-1951) bebaute die BWG Nünenen zwischen 1968 und 1972 das Areal an der Burger- und der Pestalozzistrasse mit 142 Wohnungen im Baurecht der Burgergemeinde.

Die BWG Nünenen hat die Wohnbauten bis auf das Gebäude Nr. 95 in den letzten Jahren umfassend saniert. Anstelle des seit längerem dringend sanierungsbedürftigen Gebäudes Pestalozzistrasse Nr. 95 will die BWG Nünenen nun eine zeitgemässe und preisgünstige Erweiterung des Wohnungsangebots der Genossenschaft realisieren. Das Gemeinschaftszentrum und die öffentlich zugänglichen Aussenräume sollen dabei als Bindeglied zwischen den neuen Wohnungen sowie der bestehenden Siedlung und dem umgebenden Quartier erhalten bleiben bzw. erneuert werden.



Abbildung 1: Das Areal der BWG Nünenen (rot umrandet) mit dem bestehenden 1-geschossigen Gebäude (rötlich hinterlegt) im Westquartier am Rande zur Burgerallmend aus der Vogelperspektive

Die Baurechtgeberin Burgergemeinde Thun, die Baurechtnehmerin BWG Nünenen und die Planungsbehörde der Stadt Thun regelten in einem Planungsvertrag 2018, dass zur Auslotung des künftigen Nutzungsmasses sowie der städtebaulichen Qualität für die künftige Bebauung ein qualitätssicherndes Verfahren mittels Studienauftrags durchzuführen ist.

Das Ergebnis des Studienauftrags bildet die Grundlage für die nun vorliegende Zonenplanänderung und die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünenen Pestalozzistrasse.

## 2. Verhältnis zu STEK 2035, Strategie Stadtentwicklung und Wohnstrategie

Auf der Grundlage des Studienauftrags (vgl. nachfolgende Ziffer) und unter Berücksichtigung weiterer übergeordneter Zielsetzungen wurde der vorliegende Entwurf der Zonenplanänderung mit neuer Überbauungsordnung erarbeitet.

Von den zu berücksichtigenden übergeordneten Zielsetzungen besonders zu erwähnen sind:

– *Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2035*

- Pflege einer hohen Planungs- und Baukultur, aktive und nachhaltige Entwicklung nach Innen
- Schaffung von Angeboten für bestimmte Zielgruppen wie Familien, junge und ältere Menschen sowie Personen mit mittleren bis hohen Einkommen durch gute Durchmischung und belebte Quartiere.

– *Wohnstrategie 2030*

In der Wohnstrategie 2030 der Stadt ist festgehalten, dass die Stadt diverse Aspekte des genossenschaftlichen Wohnens fördert und fordert.

- «Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften»: Die Stadt Thun fordert umfassende Erneuerungsstrategien der Wohnbaugenossenschaften ein, sodass sich, in Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden, ein zeitgemässer und zukunftsfähiger gemeinnütziger Wohnungsbestand in Thun weiterentwickeln kann.
- «Soziale Durchmischung fördern»: Die Stadt Thun fördert Interventionen wie die gezielte bauliche Erneuerung oder den preisgünstigen Wohnungsbau, welche die soziale und demografische Durchmischung in den Quartieren verbessern. Sie schafft Rahmenbedingungen, so dass im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen auch ein Angebot an preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte gewährleistet bleibt.
- Zusammenarbeit mit Akteuren und wichtigen Anbieterinnen im Wohnungsmarkt.

## 3. Studienauftrag/Richtprojekt

Der Studienauftrag für einen Ersatzneubau des Geschäftshauses Pestalozzistrasse 95 wurde in der zweiten Hälfte 2018 durchgeführt und dessen Ergebnis im «Bericht des Beurteilungsgremiums» vom 21. November 2018 festgehalten. Nach einer Präqualifikation unter elf eingeladenen Büros wurden drei Bearbeitungsteams selektioniert. Das Beurteilungsgremium hatte in der Folge die Möglichkeit, aus drei sehr guten Projektstudien, die - unter Berücksichtigung aller Beurteilungskriterien - beste zu wählen. Das Team W2H Architekten, Bern wurde mit der Weiterbearbeitung ihrer Projektstudie «für D'Lise» beauftragt.

Das Richtprojekt sieht ein achtgeschossiges Wohngebäude mit publikumsattraktiven Nutzungen (Verkauf, Gastronomie und dgl.) im Erdgeschoss vor.

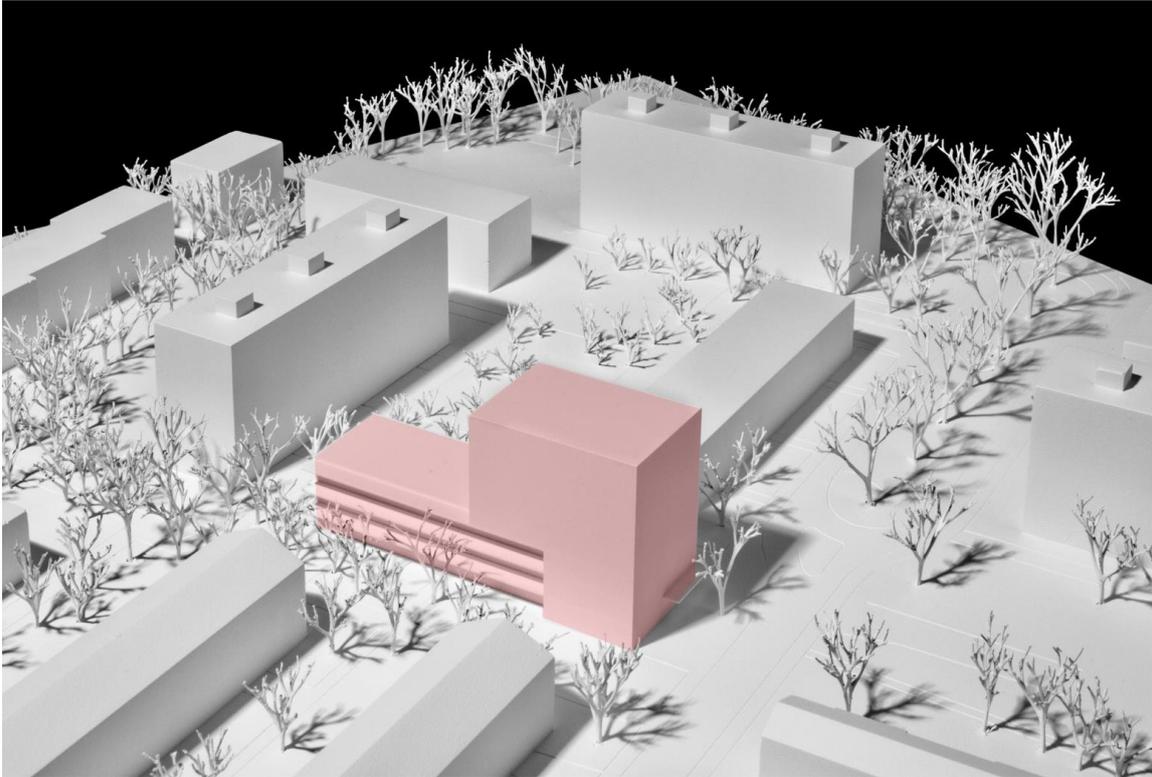


Abbildung 2: Das Areal der BWG Nünenen mit 3- bis 4-geschossigen sowie 8-geschossigen Bestandesbauten und mit dem 3- bzw. 8-geschossigen Ersatzneubau (rot hinterlegt).

#### 4. Änderung Zonenplan und Baureglement

Für die Realisierung des Vorhabens ist – insbesondere betreffend das Gebäude Pestalozzistrasse 95 – eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung nötig, da dieses Gebäude in der bestehenden UeO n Bürgerallee vom 2. Juni 1967 noch als «1-geschossiges Laden- und Tearoom-Gebäude» verankert ist und nun durch ein achtgeschossiges Wohngebäude ersetzt werden soll.

Da dieses Gebäude bezüglich Grundeigentums (Burgergemeinde Thun), Freiräumen und Erschliessung im Zusammenhang mit den übrigen Liegenschaften der BWG Nünenen steht, wird das gesamte Areal der Genossenschaftssiedlung Nünenen in den Perimeter für eine neue Überbauungsordnung miteinbezogen.

Gestützt auf den Entwurf des Siegerprojektes des Studienauftrags wurde eine Überbauungsordnung ausgearbeitet, welche parallel zur Ortsplanungsrevision (als separates ordentliches Planungsverfahren nach Art. 58 ff. Baugesetz) zur Genehmigung gebracht werden soll.

Die wichtigsten Inhalte der Überbauungsordnung und des Richtprojekts sind:

##### *Planungszweck:*

Der Planungszweck lautet: Ersatzneubau des Gebäudes Pestalozzistrasse Nr. 95 sowie ganzheitlich konzipierte und gestaltete Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung und der dazugehörigen Freiräume auf dem Areal Nünenen Pestalozzistrasse. Ein wesentliches Element ist die Aufhebung des heute bestehenden oberirdischen Parkplatzes im Innenhof der Siedlung. Dieser Hof wird zum Siedlungstreff umfunktioniert: Im Osten liegt ein Mergelplatz mit Bestuhlung und angrenzendem Spielplatz für kleinere Kinder mit Sandkasten, Schaukeln und Klettergeräten. Dieser Bereich

liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kita und Bistro und wird von diesen mitbenutzt. Mittig bleibt der Asphalt des Parkplatzes erhalten. Hier werden Bewegungsspiele für ältere Kinder und Jugendliche angeboten, wie Basketball, Tischtennis, Slackline und dergleichen. Im westlichen Teil liegen die Bereiche für ruhigere Spiele wie Mühle und Schach. Die offenen Mergel- und Asphaltflächen bieten Platz für Pétanque, Siedlungsanlässe wie Feste, Kino u. dgl. Mehrstämmige Heister spenden partiell Schatten und schützen vor Einsicht. Ein Brunnen bietet Erfrischung und Kühlung, die öffentlichen Vorbereiche des Neubaus werden mit Natursteinbändern und Ranksäulen aufgewertet: Es entsteht ein angenehmes Aufenthaltsklima.

*Art und Mass der Nutzung:*

Für den Ersatzneubau Pestalozzistrasse Nr. 95 (übrige Bauten wie bestehend) gilt:

- Wohnen im Sinne der Bauzone Wohnen; im 1. Vollgeschoss der Baubereiche E und F zusätzlich auch publikumsorientierte, dem Quartier dienende Nutzungen (Verkauf, Gastronomie u. dgl.)
- Verpflichtung, die Wohnnutzung zu 100 Prozent dem preisgünstigen Wohnungsbau und der Gemeindewohlorientierung vorzubehalten (gemäss Bestimmungen nach Schweizerischem Stempelsteuergesetz sowie der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes)
- Baubereich E: 8 Geschosse
- Baubereich F: 3 Geschosse

*Erschliessung, Parkierung, Mobilität:*

Die Parkierung der Autos erfolgt in der bestehenden Einstellhalle.

Die bestehende Überbauung weist 151 Einstellhallenplätze auf (bei 142 Wohnungen); im Hof befinden sich zusätzliche 26 und beim Bestandesbau Pestalozzistrasse 95 weitere 8 Parkplätze, insgesamt also 185 Parkplätze. Somit sind heute 1.3 Parkplätze pro Wohnung vorhanden. Neu werden die Parkplätze im Hof aufgehoben und anstelle der 8 Parkplätze bei der Pestalozzistrasse 95 noch 4 Besucherparkplätze (davon ein Platz für behinderte Personen) erstellt. Weitere zwei Parkplätze werden in der Einstellhalle für Technik/PV im Zusammenhang mit dem Areal-ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) aufgehoben und 40 Parkplätze mit Ladestationen ausgerüstet. Die Wohnungsanzahl wird um 27 Wohnungen auf 169 erhöht, die Anzahl Parkplätze wird auf 153 bzw. 0.9 pro Wohnung reduziert.

Von den 151 Einstellhallenplätzen sind 23 Plätze fremdvermietet; diese Mietverhältnisse werden gekündigt. Im Weiteren gibt es im Rondell 18 Besucher- und 4 Gewerbeparkplätze, davon steht ein Platz für behinderte Personen zur Verfügung. Gemäss Parkplatzreglement der BWG Nünenen vom 21. November 2011 dürfen die Besucherparkplätze nicht von den Mieterinnen und Mietern benutzt werden.

Durch die Aufhebung der Parkplätze im Hof und dessen Neugestaltung zum attraktiven Aussenraum entsteht innerhalb der Siedlung auch weniger (Such-)Verkehr.

Eine Erweiterung des Angebots an Abstellplätzen für den motorisierten Individualverkehr ist nicht erwünscht. In den Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass maximal ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge pro Wohnung erstellt werden darf, dazu gibt es maximal fünf oberirdische Besucherparkplätze.

Da es sich beim vorliegenden Gebiet gemäss Gesamtverkehrskonzept um ein «sensibles Gebiet» handelt, wird mittels Vereinbarung ein «Betriebskonzept Mobilität» verlangt. Dieses hat

Massnahmen nachzuweisen, die der Zielsetzung einer Verkehrsmittelwahl in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel entsprechen.

*Energie:*

Vorgaben zur Energie werden in Artikel 16 der Überbauungsvorschriften geregelt. Da das revidierte kantonale Energiegesetz und dessen Verordnung voraussichtlich erst per 1. Januar 2023 in Kraft treten werden, richten sich die Vorschriften der Überbauungsordnung nach der kantonalen Energieverordnung vom 01.09.2016. Der gewichtete Energiebedarf ist um mindestens 15 Prozent zu unterschreiten. Darauf kann verzichtet werden, wenn der Neubau nach einem national anerkannten Gebäudelabel (2000 Watt, SNBS oder gleichwertig) zertifiziert wird. Die Details sind in der Vereinbarung Energie und Mobilität festgehalten.

Der in einer Mitwirkungseingabe geforderte Mindeststandard «Minergie P» betreffend Energie kann aufgrund der kantonalen Energiegesetzgebung nicht mit einer UeO festgeschrieben werden, sondern ist Gegenstand des Baurechtsvertrags zwischen Burgergemeinde und BWG Nünenen. Die ebenfalls geforderte Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz der KVA entspricht dem Richtplan Energie; davon kann abgewichen werden, wenn die Wärmegewinnung über Grundwasser realisiert wird – was die BWG Nünenen vorsieht.

Bezüglich Gebäudelabel zeichnet sich ab, dass 2000 Watt Areal durch Minergie-Areal abgelöst wird. Hierzu werden die Richtlinien voraussichtlich erst im Sommer 2023 publiziert. Wegen der langen Vorlaufzeit, die Planungen und Planerlassverfahren auf sich haben, stellen die in den Energievorschriften und die in der zwischen Stadt und WBG Nünenen unterzeichneten Vereinbarung erwähnten Labels nicht mehr den aktuellen Stand des Wissens dar.

Mit der von der WBG Nünenen angestrebten Minergie-P Zertifizierung wird jedoch ein «gleichwertiger Standard» verfolgt. Das Energiekonzept mit Grundwasserwärmeverbund, Nutzung von Abwärme, PV-Ausbau auf den Dächern inkl. Optimierung des Eigenverbrauchs kann als vorbildlich und Netto Null 2050 kompatibel betrachtet werden.

## **5. Grundsätzliche Zustimmung zur Planung (Mitwirkung und Planaufgabe)**

Die parallel zur Ortsplanungsrevision vom 1. November 2019 bis 31. Januar 2020 zur Mitwirkung gebrachte Zonenplanänderung in eine neue Überbauungsordnung Nünenen-Pestalozzistrasse stiess bei den 11 Mitwirkenden - davon drei politische Parteien und acht Privatpersonen - grundsätzlich auf Zustimmung. Im Mitwirkungsbericht (als Anhang im Erläuterungsbericht) werden die eingesandten Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie den entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde und des Projektteams zusammengefasst.

Aufgrund des Ergebnisses der Mitwirkung wurden im Wesentlichen folgende inhaltlichen Anpassungen an den Vorschriften vorgenommen:

- Zwei Eingaben forderten die Festsetzung eines Anteils für gemeinnützigen Wohnungsbau von einem Drittel bzw. von 100 Prozent. Es ist unbestritten, dass dieses Areal auch langfristig für den genossenschaftlichen Wohnungsbau gesichert bleiben soll. Die Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften ist ein wichtiges Ziel der Wohnstrategie 2030 der Stadt Thun und kann mittels Verankerung im Baurechtsvertrag gesichert werden. Dieser Forderung wurde entsprochen und eine entsprechende Bestimmung in den Überbauungsvorschriften aufgenommen (Art. 6 Abs. 2).

- Präzisierung Aussenraumgestaltung und Gebäude: Es sind biodiversitätsfördernde Strukturen zu schaffen und standortgerechte, mehrheitlich einheimische Arten einzusetzen. Soweit Flachdächer bei Neubauten nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet oder anderweitig technisch bedingt genutzt werden, sind sie zu begrünen.
- Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen generell die Bestimmungen für alle Zonen mit Planungspflicht (ZPP) betreffend Energie und Mobilität ergänzt werden. Der Ersatzneubau Pestalozzistrasse 95 liegt zwar nicht in einer ZPP, jedoch in einem gemäss Gesamtverkehrskonzept sensiblen Gebiet. Deshalb wird mittels Vereinbarung ein «Betriebskonzept Mobilität» eingefordert.

Der Umgang mit den Anliegen zum ökologischen Ausgleich, zu Mobilität und Energie ist damit vergleichbar mit den Vorgaben, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehen sind.

Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe wurden zwei Einsprachen eingereicht. Beide Einsprechenden sind Nachbarn, die durch die neue Bebauung in ihrer Aussicht und Besonnung eingeschränkt werden.

Die Einsprachepunkte sind aus der direkten Betroffenheit nachvollziehbar, gewisse Einschränkungen durch die innere (Stadt-)Entwicklung sind jedoch hinzunehmen, wenn sie nicht unverhältnismässig sind.

Der durchgeführte Studienauftrag hatte zum Ziel, durch einen Ersatzneubau des eingeschossigen Gebäudes an der Pestalozzistrasse einerseits eine Entwicklung und Verdichtung dieses Baugrundstücks mit neuen attraktiven und zeitgemässen Genossenschaftswohnungen zu ermöglichen und andererseits die Setzung und Gestaltung der Bebauung mit Augenmass in die umgebende Siedlung einzufügen. Der Jurybericht hält denn auch fest, dass (Zitat) «...das städtebauliche Konzept rücksichtsvoll auf die bestehende Bausubstanz reagiert. Der achtgeschossige Punktbau löst sich massvoll aus der vorhandenen Volumetrie der Siedlung, ohne dabei im Gesamtkontext aufdringlich zu wirken. Auch im Aussenraum werden Verbesserungsvorschläge gemacht, die für alle Beteiligten erfreuliche Mehrwerte schaffen.» Das Areal der BWG Nünenen ist bereits heute mit zwei achtgeschossigen Gebäuden besetzt; diese werden umgeben durch drei- bis viergeschossige Bauten.

Beide Einsprachen wurden nach den Einspracheverhandlungen aufrechterhalten; der Gemeinderat empfiehlt diese dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Ablehnung.

## 6. Mehrwertausgleich

Der aufgrund der vorgesehenen Zonenplanänderung für die neue Überbauungsordnung berechnete Mehrwert beträgt nach Abzug des Freibetrags von 100'000 Franken 3'719'000 Franken. Dementsprechend beläuft sich die Mehrwertabgabe für die Zonenplanänderung (35 %) auf 1'301'650 Franken.

## 7. Fazit

Die Planung entspricht sowohl den kommunalen (siehe Ziff. 2) als auch den regionalen und nationalen Vorgaben (Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan, Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen, Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept). Die Stadt Thun ist auf die Siedlungsentwicklung nach innen angewiesen, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachkommen zu können. Mit der vorliegenden Planung schafft sie die Grundlage für eine massvolle Verdichtung des Areals der BWG Nünenen. Das Vorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung

und damit zum Schutz von Kulturland. Zudem ermöglicht es die Erstellung von ca. 30 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen bei zugleich hoher Wohn- und Lebensqualität am Standort und im umliegenden Quartier.

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

**Stadtratsbeschluss:**

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 38 Buchstabe b Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 1. Juni 2022, beschliesst:

1. Verabschiedung Überbauungsordnung Nünenen Pestalozzistrasse, Genehmigungsdokument vom 31. Mai 2022, beinhaltend:
  - Überbauungsplan 1:500
  - Überbauungsvorschriften
  - Änderung Überbauungsplan «Burgerallee»
  - Änderung Alignement Pestalozzistrasse, Mattenstrasse bis Hortinweg, vom 13. August 1957
  - Änderung Zonenplan
  - Erläuterungsbericht (inkl. Mitwirkungsbericht)
  - Richtprojekt vom 15. August 2019zu Händen der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 1. Juni 2022

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

1. Studienauftrag, Bericht vom 21. November 2018 des Beurteilungsgremiums
2. Überbauungsordnung Nünenen Pestalozzistrasse, Genehmigungsdokument vom 31. Mai 2022, beinhaltend:
  - Überbauungsplan 1:500
  - Überbauungsvorschriften
  - Änderung Überbauungsplan Burgerallee
  - Änderung Alignement Pestalozzistrasse, Mattenstrasse bis Hortinweg, vom 13. August 1957
  - Änderung Zonenplan
  - Erläuterungsbericht (inkl. Mitwirkungsbericht)
  - Richtprojekt vom 15. August 2019