

**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



## Schärmehof, Änderung Zonenplan und Baureglement

nach Art. 58–61 BauG

---

Die Zonenplanänderung beinhaltet:

- Änderung Zonenplan I, Teil Thun 2002
- Änderung Zonenplan II, Teil Thun 2002
- Änderung Baureglement 2002
  - Art. 21 Abs. 6: Streichung Allmitplatz Bostuden
  - Anhang 2: neue Vorschriften ZöN Nr. 51 Schärmehof
  - Anhang 3: Aufhebung ZPP AF Buchholzstrasse

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht
- Bericht Gutachterverfahren Pflege- und Alterswohnen Schärmehof vom 7. Dezember 2017
- Ergebnis der öffentlichen Mitwirkung (Mitwirkungsbericht)

Objekt-Nr.: 5.044  
Plan-Nr.: –  
Mst.: –

Format: –  
Gez.: –  
Datum: 12.02.2019

Revidiert: –  
Hänggi Planung und Beratung

## Impressum

### **Auftraggeber**

Planungsamt Stadt Thun  
Industriestrasse 2  
Postfach 145  
3602 Thun

### **Auftragnehmer**

Hänggi Planung + Beratung  
Ostermundigenstrasse 73  
3006 Bern  
031 311 12 10, [info@haenggiplanung.ch](mailto:info@haenggiplanung.ch)

### **Bearbeitung**

Thomas Judt, Planungsamt der Stadt Thun  
Jürg Hänggi, Planer REG A, Bern

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Durchführung der Mitwirkung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Gegenstand .....	5
1.2 Öffentliche Mitwirkung.....	5
1.3 Mitwirkungseingaben .....	5
1.4 Mitwirkungsbericht .....	6
1.5 Zusammenfassung der Ergebnisse .....	6
<b>2. Liste der Mitwirkungseingaben</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Auswertung und Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben</b> .....	<b>7</b>



## 1. Durchführung der Mitwirkung

### 1.1 Gegenstand

Bei der Übernahme des Alters- und Pflegeheims Allmendguet (ehemals Philadelphia) wurden die räumlichen Vorgaben der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern (GEF) umgesetzt. Dabei sind 25 Pflegeplätze aus dem kantonalen Kontingent der GEF frei geworden. Gemäss Vorgabe des Kantons können diese durch die gleiche Trägerschaft für zwei Jahre reserviert werden, wenn konkrete Bauprojekte und Standorte zur Verfügung stehen. Geplant ist deshalb eine Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Schärmehof. Ein geeignetes Grundstück in unmittelbarer Nähe liegt heute in der Zone mit Planungsfrist «ZPP AF Buchholzstrasse» zwischen dem Länggässli und der Strättligenstrasse und ist als Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit der Grundnutzung Arbeiten definiert, die den Betrieb eines Pflegeheims oder Alterswohnen nicht zulässt. Um das Vorhaben umzusetzen und die für die Stadt Thun nötigen kontingentierten Pflegeplätze zu sichern, bedarf es einer Umzonung der Fläche in eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN).

### 1.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkungsunterlagen lagen vom 15. November bis 17. Dezember 2018 zur Einsichtnahme an der Industriestrasse 2 in Thun auf. Zudem waren sie auf der Internetseite der Stadt Thun ([www.thun.ch/schaermehof](http://www.thun.ch/schaermehof)) aufgeschaltet. In dieser Zeit konnten Eingaben schriftlich und begründet an das Planungsamt der Stadt Thun gerichtet werden.

Am 13. November 2018 fand im Restaurant Schärmehof in Thun eine Informationsveranstaltung für Anwohnende statt. Der Neufeld- und der Gwatt-Schoren-Buchholz-Leist wurden separat informiert.

### 1.3 Mitwirkungseingaben

Während der Mitwirkungsfrist gingen insgesamt sechs Eingaben ein (Liste Kap. 2). Diese lassen sich wie folgt gruppieren:

- zwei Eingaben von drei Parteien, davon eine gemeinsame Eingabe einer Fraktion zweier Parteien
- eine Eingabe eines Quartier-Leistes
- eine Eingabe von Privatpersonen
- eine Eingabe von EigentümerInnen und MieterInnen
- eine Eingabe einer Amtsstelle

## 1.4 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat wird der Mitwirkungsbericht auf der Internetseite der Stadt Thun aufgeschaltet ([www.thun.ch/schaermehof](http://www.thun.ch/schaermehof)).

## 1.5 Zusammenfassung der Ergebnisse

### Gesamtwürdigung

Die zur Mitwirkung gebrachte Zonenplanänderung Schärmehof stösst grundsätzlich auf Zustimmung. Insbesondere begrüsst werden die Aufwertung des bestehenden Alters- und Pflegeheims Schärmehof sowie dessen Erweiterung in unmittelbarer Nähe. Auch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Infrastruktur im Quartier wird positiv erwähnt. Es wird darauf hingewiesen, dass ein besonderes Augenmerk auf die Nachhaltigkeit zu richten ist. Kritisch beurteilt werden Aspekte der Erschliessung und Parkierung sowie teilweise die Gebäudehöhe.

### Hauptpunkte

Nachstehende Hauptpunkte werden kontrovers beurteilt:

- Verkehr: Lärm und Sicherheit  
Die Verkehrsführung ist eines der Schwerpunkthemen. Zu eng sei der Bereich der Zufahrt/Vorfahrt, Verkehrsteilnehmer unterschiedlichster Art kämen sich in die Quere, vor allem bei den Ein- und Ausfahrten (Schleppkurven). Sicherheitsprobleme seien programmiert und Lärmemissionen verminderten Lebensqualität und Wert der Liegenschaften.
- Parkplätze  
Die bereits heute knappen Parkplätze für Friedhofbesucher könnten je nach Projektausführung noch knapper werden; der Suchverkehr nähme zu. (Bessere) Parkplatzbewirtschaftung sei eine der Optionen.
- Gebäudehöhe  
Die geplante Erhöhung der Maximalhöhe von elf auf 19 Meter ist ein Kernthema der Anwohnenden. Befürchtet werden Beeinträchtigung des Ortsbilds sowie Beschattung – und somit Wertminderung.
- Bauvolumen:  
Mit dem Projektziel erklären sich die meisten Eingebenden einverstanden, aber Verschiedene erachten das Projekt als zu gross, mit zu viel Volumen auf zu kleinem Raum und zu geringen Abstände zur Strasse.
- Energie  
Die Energiestadt Thun müsse als Baurechtsgeberin hohe Anforderungen an nachhaltiges Bauen stellen; es reiche nicht, wenn das Projekt diesbezüglich nur die minimalen Anforderungen erfülle.

- Gutachterverfahren

Die Anwohnenden sind der Meinung, das Gutachterverfahren sei nicht unabhängig genug gewesen, das Gutachtergremium fast ausschliesslich aus Interessenvertretern zusammengesetzt. Mit vereinfachtem Verfahren im Sektor 1 sei der ordentliche Weg umgangen worden, um Bauvorhaben dieser überdimensionierten Grösse zu ermöglichen. Das Verfahren sei mit ausgewogenem Gremium zu wiederholen.

## 2. Liste der Mitwirkungseingaben

*Mitwirkungseingaben*

Nr.	Organisation	Datum Eingabe
1	Amt für Stadtliegenschaften	28. November 2018
2	Zukünftige glp/BDP-Fraktion Stadt Thun	3. Dezember 2018
3	Neufeld-Leist	13. Dezember 2018
4	EigentümerInnen und MieterInnen, Länggässli 25-29	14. Dezember 2018
5	Grüne Stadt Thun	17. Dezember 2018
6	Haldemann Bildhauerei Thun GmbH	17. Dezember 2018

## 3. Auswertung und Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben

Die vorberatenden Projektorgane und der Gemeinderat haben die Mitwirkungseingaben beraten und dazu Stellung genommen. Auf den folgenden Seiten werden die vorgebrachten Anliegen thematisch gegliedert, zusammengefasst und kommentiert.

- Die erste Spalte verweist auf die Verfassenden der Mitwirkungseingabe (siehe Kap. 2).
- Die zweite Spalte fasst die wesentlichen Aussagen der Eingaben zusammen.
- Die dritte Spalte enthält die Stellungnahme der Projektorgane und des Gemeinderats.
- Die vierte Spalte enthält die Grundsatzbeschlüsse der Planungsbehörde zur Berücksichtigung bei der Weiterbearbeitung

Die Projektverantwortlichen bedanken sich bei den Mitwirkenden für ihre konstruktive Beteiligung. In der Folge wird zu den eingegebenen Themen Stellung genommen.

Einwendungen oder Anregungen			
Nr.	Eingabe	Stellungnahme	Umgang
<b>3.1. Grundsätzliches</b>			
4	Nicht grundsätzlich gegen Bau eines Altersheims	Die Projektverantwortlichen danken für die positive Beurteilung.	Kenntnisnahme
3	Begrüsst Schaffung von Pflegeplätzen und Möglichkeit für betreutes Wohnen im Quartier; Projekt weist allerdings grosse Dimensionen aus, muss sorgfältig ins Ortsbild integriert werden und darf möglichst wenig Immissionen für Bewohner Länggässli verursachen.	Die Projektverantwortlichen danken für die positive Beurteilung.  Die Integration ins Ortsbild, sowie die Verträglichkeit im Quartier waren Gegenstand des Gutachterverfahrens, wurden vertieft diskutiert und positiv bewertet.  Die Anregungen zu Architektur, Erschliessung, Parkierung und Aussenraum werden im weiteren Planungsverlauf diskutiert und geprüft.	Kenntnisnahme und Prüfung in weiteren Planungsschritten
2, 5	Grundsätzliche Zustimmung Umzonung; Erweiterung des Angebots für Pflege- und Alterswohnungen nahe bestehender Standorte ist sinnvoll.	Die Projektverantwortlichen danken für die positive Beurteilung.	Kenntnisnahme
5	Lage bietet Anbindung an ÖV und an Infrastruktur im Quartier	Die Projektverantwortlichen danken für die positive Beurteilung.	Kenntnisnahme
<b>3.2. Ausgangslage</b>			
<b>3.2.1. Standort / Bedarfsnachweis</b>			
4	Aktuelle und neutrale Bedarfsanalyse Pflegeplätze für Stadt Thun erstellen lassen, unter Berücksichtigung der Ausbauprojekte Hoffmatte und Bostudenzelg.	Siehe Pkt. 1.1 im Erläuterungsbericht zur Zonenplanänderung: Gemäss der Planung der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Berns (GEF) besteht aktuell und in Zukunft in Thun ein Mangel an Alters- und Pflegeheimplätzen. Das kantonale Kontingent an Alters- und Pflegeheimplätzen ist zwar grundsätzlich ausgeschöpft, durch einen Umbau sind jedoch 25 kontingentierte Pflegeplätze der Wefina Holding AG frei geworden. Innerhalb von zwei Jahren muss der Betrieb die Plätze wieder zur Verfügung stellen. Die städtische Fläche in der heutigen Arbeitszone ZPP AF Buchholz an der Strättligenstrasse ermöglicht durch die Nähe zum Hauptbetrieb «Schärmehof» interessante Synergien.	Kein Handlungsbedarf



**3.3. Gutachterverfahren****3.3.1. Vorgehen**

4	<p>Gutachterverfahren war nicht genügend unabhängig. Gremium fast ausschliesslich aus Interessenvertretern zusammengesetzt. Mit vereinfachtem Verfahren im Sektor 1 wurde ordentlicher Weg umgangen, um Bauvorhaben dieser überdimensionierten Grösse zu ermöglichen. Verfahren ist mit ausgewogenem Gremium zu wiederholen.</p>	<p>Die Stadt Thun hat mit der Wefina Holding AG eine Planungsvereinbarung abgeschlossen, welche ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Gutachterverfahrens vorsieht. Das begleitende Gremium bestand aus ausgewiesenen und anerkannten unabhängigen Fachkräften. Die Kritik, die Zusammensetzung sei unausgewogen, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Für die gestellte Aufgabe einer Zonenplanänderung dieser Grössenordnung eignet sich das gewählte Verfahren gut, gerade weil es darum ging, in einem Dialog zwischen Planer, Vertretern der öffentlichen Hand, unabhängigen Beratern sowie der Gesuchstellerin eine quartierverträgliche Lösung zu finden. Die Aufgabe wäre zwar grundsätzlich auch für einen Wettbewerb geeignet, das gewählte Gutachterverfahren lässt aber eine wesentlich tiefere Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabe zu. Das Verfahren führte über vier Workshops in welchen in Varianten eine Vielzahl von grundsätzlichen städtebaulichen, landschaftlichen und architektonischen Fragen bearbeitet wurden.</p>	Kenntnisnahme
4	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, wieso in Sektor 2 ein Konkurrenzverfahren verlangt wird, während für Sektor 1 ein vereinfachtes Verfahren ausreicht.</p>	<p>Siehe auch oben.</p> <p>Das Gutachterverfahren wird als ein für die spezifische Aufgabenstellung geeignetes qualitätssicherndes Verfahren angesehen. Es handelt sich nicht um ein vereinfachtes, sondern um ein spezifisches Verfahren.</p> <p>Der Bereich im Sektor 2 wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens städtebaulich und volumetrisch ebenfalls überprüft – aufgrund der aktuell noch nicht konkret vorhandenen Nutzung sind die Aussagen zum Sektor 2 jedoch allgemeiner gehalten. Auf Basis der städtebaulichen Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren kann in einer allfällig später stattfindenden Entwicklung mit einer konkreten Nutzung in einem Projektwettbewerb ein entsprechendes Vorhaben auf Basis der neuen Zonenbestimmungen umgesetzt werden.</p>	Kenntnisnahme
5	<p>Bisheriges Verfahren und geplantes Vorgehen werden als gut erachtet.</p>	<p>Die Projektverantwortlichen danken für die positive Beurteilung.</p>	Kenntnisnahme

<b>3.3.2. Volumen</b>			
<b>4</b>	Grundsätzlich nicht gegen Projekt, aber nur mit angemessenem Volumen. Geplantes Volumen ist städtebaulich nicht akzeptabel und nimmt keinen Bezug auf das bestehende Quartier, den Friedhof und den Neubau Krematorium.	Das geplante Volumen entspricht dem Resultat des Gutachterverfahrens. Die städtebauliche Verträglichkeit, sowie die Anbindung und Integration in das bestehende Quartier wie auch die Bezüge zu Landschaft, Siedlungsrand und Freiraum (inklusive Friedhof) waren grundlegende Fragestellungen des Verfahrens – das vorliegende Projekt stellt eine aus Struktur und Geschichte des Orts entwickelte, verträgliche Antwort dar. Die angestrebte Ausnutzung ist erwünscht und der Lage angemessen.	Kenntnisnahme
<b>4</b>	Baugesetz darf nicht wegen Interessensbindung der Stadt Thun ausgehebelt werden (willkürlich fast Verdoppelung der Gebäudehöhe, Grenzabstände). Geplantes Bauvolumen ist auf dieser Parzelle nicht realisierbar.	Das Baugesetz wird nicht «ausgehebelt». Das Volumen entspricht dem Baugesetz.	Kenntnisnahme
<b>3.3.3. Gebäudehöhe</b>			
<b>4</b>	Erhöhung der Fassadenhöhe auf von 11 auf 19 m ist inakzeptabel, insbesondere für Eigentümer Länggässli 25-29. Anforderung an Gestaltung des Siedlungsrandes gemäss Mitwirkungsdokument Ziffer 3.3 Baureglementsänderung ist nicht erfüllt. Gebäudehöhe ist auf heutiger Höhe (11 m) zu belassen).	Die Bedenken der direkten Nachbarn in Bezug auf eine potentielle Einschränkung der Sicht ist nachvollziehbar. Die vorgeschlagene Entwicklung von Höhe und Volumetrie entspricht der Struktur im Quartier und ist städtebaulich begründet. Der Übergang zum Siedlungsrand wird bewusst gestaltet.	Kenntnisnahme
<b>4</b>	Beibehaltung der aktuellen Bauhöhe von 11 m durch bessere Ausnutzung der Parzelle unter Einbezug von Sektor 2 und Reduzierung des Bauvolumens: – andere Gebäudeausrichtung – anderer Fussabdruck – Option Dachgarten	Im Gutachterverfahren wurden verschiedene Varianten geprüft. Die Definition der ZöN erfolgte auf der Basis der Bestvariante, die den Anforderungen des STEK 2035 zu einer sorgfältigen baulichen Verdichtung bei gleichzeitig hohen Anforderungen an die Gestaltung von Architektur und Aussenraum entspricht. Die gewählte Variante bringt darüber hinaus diese Anforderungen mit einem optimierten Fussabdruck und einer entsprechend grösseren Freifläche, der Ausnutzung und betrieblichen Anforderungen zur Deckung.	Kenntnisnahme

4	<p>Nicht geklärt ist, ob Gebäudehöhe von 19 m absolutes Maximum ist oder Zusatzbauten wie Klimatisierung die 19 m überragen dürfen.</p> <p>Keine zusätzlichen Aufbauten auf Gebäudehülle planen.</p>	<p>Über die 19 m hinaus erlaubt und vorgesehen sind nur technisch bedingte Aufbauten.</p>	
<b>3.3.4. Ausrichtung Gebäude / Abstände</b>			
4	<p>Bebauung mehrere Meter zurück vom Länggässli Richtung Strättligenstrasse.</p> <p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mehr Platz für Erschliessung/Verkehr, mehr Abstand zum Quartier</li> <li>– Fläche nutzen für überdeckten und sicheren Haupteingang</li> <li>– Abstellplätze für Kurznutzer/ Anlieferung/Notfall</li> <li>– Option Behinderten-PP</li> <li>– Option Vorfahrt Haupteingang für grössere FZ (Umzug, Blaulicht)</li> <li>– Option Fussgängererschliessung Richtung Bushaltestelle und Friedhof</li> </ul>	<p>Die Eingaben werden im weiteren Verlauf der Planung im Sinne eines optimalen Umgangs mit den zur Verfügung stehenden Flächen geprüft werden.</p> <p>Gewisse Punkte wie Vorfahrt, Kurzparkierer, Fussgängererschliessung sind Gegenstand der Detailplanung. Verkehrsflächen sollen grundsätzlich auf das funktional und gestalterisch nötige Minimum reduziert werden und zugleich die zugänglichen Freiflächen und Aussenräume attraktiv bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme und Prüfung in weiteren Planungsschritten</p>
3	<p>Um Eindruck eines Engnisses bei Durchfahrt durch Länggässli zu vermeiden, sollte der höhere Teil des Gebäudes auf Seite Strättligenstrasse gebaut werden.</p>	<p>Dies entspricht nicht dem Resultat des Gutachterverfahrens. Setzung und volumetrische Entwicklung des Richtprojekts wurden sorgfältig auf die Verträglichkeit im Quartier geprüft. Durch die Staffelung des Gebäudevolumens wird dieses Ziel erreicht; insbesondere die Frage des Siedlungsrandes und der qualitativ gestalteten Aussenräume spielen zudem eine weitere wichtige Rolle.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
3	<p>Gebäude so ausrichten, dass LKWs bei Anlieferung nicht über gegenüberliegendes Trottoir fahren müssen.</p>	<p>Die Eingabe wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Prüfung in weiteren Planungsschritten</p>

<b>3.3.5. Schattendiagramm</b>			
<b>4</b>	Schattendiagramm ist zu erstellen. Fehlen des Diagramms bei nahezu Verdoppelung der Gebäudehöhe ist Beispiel für zu wenig sorgfältiges und zu wenig unabhängiges Gutachterverfahren.	Der Schattenwurf wurde im Rahmen des Gutachterverfahrens geprüft, obschon dies vom Baugesetz nicht vorgeschrieben ist.	Kenntnisnahme
<b>3.3.6. Lastenausgleich</b>			
<b>4</b>	Grundeigentümer der Parzelle Nr. 4106 (Länggässli 25/27/29) sind zu entschädigen, da der Neubau zu wesentlichem Wertverlust führt.	Ein Wertverlust ist nicht ersichtlich. Das Land liegt heute in einer Arbeitszone, was ein Projekt in der Art von «Moosweg» oder «Wirtschaftspark Thun-Schoren» ermöglicht. Durch die Umzonung und Nutzungsänderung entsteht kein Verlust für Nachbarn.	Kenntnisnahme
<b>3.3.7. Mehrwertabschöpfung</b>			
<b>4</b>	Bei Umzonung zum Vorteil eines Grundeigentümers ist Mehrwertabschöpfung zu entrichten. Dies wurde im Rahmen des Richtprojekts nicht behandelt.	Die Frage der Mehrwertabschöpfung wird im Rahmen der kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorgaben beurteilt werden. Sie ist nicht Teil des vorliegenden Verfahrens.	Kenntnisnahme und Prüfung in weiteren Planungsschritten
<b>3.3.8. Raumprogramm / Nutzungen</b>			
<b>3</b>	Im Neubau Gemeinschaftsraum mit Konsumationsmöglichkeit schaffen für Quartierbevölkerung, auch für Anlässe (HV Leist, Seniorentreff, Privatfeiern).	Ein Bistrobetrieb und eine halböffentliche Gartenanlage sind vorgesehen. Schon heute steht das Restaurant Schärmehof, das der Wefina Holding AG gehört, der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die künftige Nutzung von Allgemeinräumen wird im Rahmen des Betriebskonzepts geprüft werden.	Kenntnisnahme und Prüfung in weiteren Planungsschritten
<b>3</b>	Integration eines Blumenladens (evtl. Betrieb durch Cafeteria)	Wird im Rahmen des Betriebskonzepts geprüft werden.	Kenntnisnahme und Prüfung in weiteren Planungsschritten

**3.4. Planungsrechtliche Umsetzung****3.4.1. Zonenplanänderung**

6	Zonenplanänderung darf keine Auswirkungen auf bisherige Zonenkonformität haben, da sonst die Existenz der Bildhauerei Thun GmbH nicht mehr gesichert ist. Gemäss Protokoll Planungsamt Thun (12.10.2018) würde der Betrieb mit der Umzonung «zonenfremd». Dies widerspräche der schriftlichen Zusage von Bauinspektorat und Regierungstatthalter vom 26.2.1998. Am 19.1.2000 räumte Stadt Thun dem Unternehmen das Baurecht bis 2060 ein. Mitwirkender ersucht um Gespräch und einvernehmliche Lösung vor der Auflage, unter Vorbehalt der Rechte im vorgesehenen Zonenplanänderungsverfahren.	Die beteiligten Ämter der Stadt Thun werden Verhandlungen mit dem Mitwirkenden 6 aufnehmen, um die eingebrachten Fragen in einer Vereinbarung zu klären.	Kenntnisnahme und Regelung in weiteren Planungsschritten
---	--	--	--

**3.5 . Auswirkungen auf die Umwelt****3.5.1 (A) Verkehr**

5	Mit Mobilitätskonzept anstreben, dass Mobilität der Alterssiedlung möglichst über Sharingsysteme und Angebote wie Hauslieferdienste sichergestellt werden > Minimierung der Parkplätze für Bewohner und Angestellte	Eingabe wird im weiteren Projektverlauf geprüft werden.	Kenntnisnahme und Regelung in weiteren Planungsschritten
---	---	---	--

4	Verkehrsbelastung ist bereits heute kritisch und hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Aussage, dass keine Mehrbelastung für Länggässli entstehe, ist unglaubwürdig angesichts der Projektgrösse, der Nutzungen und der Einstellhalle mit 59 PP.	Dass Mehrverkehr entsteht, wird nicht bestritten. Die Aussage an der Informationsveranstaltung bezog sich ausschliesslich auf den Warenverkehr, der bereits heute stattfindet. Darauf wurde explizit hingewiesen. Die Anordnung der Anlieferung und der ESH-Zufahrt wurde so gewählt, dass sich der Verkehr im Westen der Parzelle konzentriert und damit das Quartier möglichst wenig belastet. Das Verkehrsaufkommen inkl. Zusatzverkehr wird als nicht sehr hoch und verträglich eingestuft.	Kenntnisnahme
4	Durch Schliessung des namenlosen Wegs (Friedhof-Sektor 1) und der FH-Parkplätze entsteht Mehrbelastung fürs Quartier. Durchgangsweg und PP sind beizubehalten.	Die Schliessung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit: Bei der Ausfahrt können die geforderten Sichtweiten insbesondere auf das Trottoir ohne Anpassungen am Friedhof nicht eingehalten werden. Eine Zufahrt ab der Hauptverkehrsachse ist verkehrs- und sicherheitstechnisch nicht zweckmässig. Eine generelle Öffnung dieses Weges hätte auch Durchgangsverkehr auf diesem Weg zur Folge. Es wird weiterhin ein Parkplatzangebot in der heutigen Grössenordnung zur Verfügung gestellt.	Kenntnisnahme
4	Situation Bushaltestelle (Vergrösserung auf Kosten Friedhofareal und Baumbestand) ist nochmals zu überprüfen.	Die Anpassungen an der Bushaltestelle entsprechen den Vorgaben der Behindertengesetzgebung, welche bis 2023 schweizweit umzusetzen ist. An dieser Lage mit den vorgesehenen Nutzungen ist eine Ausnahme nicht begründbar. Es ist eher mit einem höheren Anteil an Mobilität eingeschränkter Fahrgäste zu rechnen. Die Anforderungen können im bestehenden Strassenquerschnitt nicht erreicht werden, deshalb erfolgt die Verbreiterung.	Kenntnisnahme
4	Schleppkurven über Trottoir (Privatzugang Länggässli 1-29) sind inakzeptabel und v.a. für Fussgänger massiv und vorsätzlich gefährdend.	Die Schleppkurve zeigt das Überstreichen mit der Karosserie, die Räder befahren das Trottoir nicht. Aufgrund der geringen Anzahl an Manövern ist dies zulässig. In der Detailplanung muss dies optimiert und im Detail aufgezeigt werden (Standort Verladerampe, Grünflächen, Geometrien allgemein, An- und Wegfahrten nicht parallel zu Strasse, ...)	Kenntnisnahme und Prüfung in weiteren Planungsschritten
4	Gebäudesetzung ist viel zu nahe am Strassenraum. Nutzungsumfang und Ausnutzung funktionieren nicht (Raden Anlieferungsfahrzeuge).	Sowohl die Anlieferung als auch die Ein- und Ausfahrten funktionieren.	Kenntnisnahme Die abschliessende Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

3, 4	<p>Durch Einfahrt zu Aussen-PP, unterirdischen Besucher-PP und Einstellhallen in Kombination mit gegenüberliegenden Verkehrsinseln werden Schleppkurven zu Einfahrt Gesamtüberbauung Länggässli verletzt. Dadurch entsteht ein sehr kritischer Verkehrsknoten.</p> <p>Zu- und Wegfahrten dürfen keine Friktionen mit Zu- und Wegfahrt Einstellhalle Länggässli verursachen.</p>	<p>Eine Bündelung ist gewollt: Bei einer Verteilung würden die Anwohnenden stärker belastet. Ein- und Ausfahrt der benachbarten Einstellhallen funktionieren, mit Ausnahme des rel. seltenen Rückwärtsmanövers grosser LKW's bei der Anlieferung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die abschliessende Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.</p>
4	<p>Erschliessung über Strättligenstrasse ist ernsthaft zu prüfen; es ist nicht nachvollziehbar, dass dies nicht möglich sein soll.</p>	<p>Eine Zu- und Wegfahrt ab der Hauptverkehrsachse ist verkehrs- und sicherheitstechnisch nicht zweckmässig.</p> <p>Die Gesamterschliessung der ZöN Schärmehof ab der Strättligenstrasse bräuchte auch mehr Land, da eine Linksabbiegehilfe (Einspurstreifen, Mehrzweckstreifen) bei der hohen vorhandenen Verkehrsmenge nötig wäre.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
4	<p>Gesamte Verkehrssituation im Quartier (Bereich Länggässli, Von May-Strasse, Bostudenstrasse) ist nochmals zu überprüfen; insbesondere Überprüfung, ob Öffnung der Bubenbergstrasse in die Bostudenstrasse das Länggässli vom Verkehr entlasten könnte.</p> <p>Forderung: Zweitmeinung von unabhängigem Verkehrsplaner einholen.</p>	<p>Eine Überprüfung der Gesamtverkehrssituation eines Quartiers ist nicht in diesem Verfahren zu lösen.</p> <p>Sowohl das Gesamtverkehrskonzept als auch die Überprüfung der Erschliessungen zeigen keinen Handlungsbedarf.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>3.5.1 (B) Parkplätze</b>			
1	<p>Stirnseitig zum Mehrzweckraum sind keine Parkplätze vorgesehen. Beibehaltung der bestehenden PP für Friedhofbesucher ist zwingend. Dieser Landstreifen steht für die Abgabe im Baurecht nicht zur Verfügung.</p>	<p>Es werden weiterhin Parkplätze in der gleichen Grössenordnung angeboten (17 PP)</p> <p>Die Eingabe wird im weiteren Projektverlauf geprüft werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Prüfung in weiteren Planungsschritten</p>

4	PP-Situation rund um Friedhof ist unbefriedigend. Genügend öffentliche Parkplätze anbieten.	Die Bereitstellung öffentlicher Parkplätze ist nicht Aufgabe von Privaten.	Kenntnisnahme
4	Auf Parzelle ist grosse Einstellhalle für Besucher von Friedhof/Abdankungen/Beerdigungen zu erstellen; zulasten Stadt Thun, da dies beim Bau des Krematoriums versäumt wurde.	Beantwortung siehe oben	Kenntnisnahme
3	Gegen "Parkchaos" bewirtschaftete Parkplätze für Friedhofbesucher schaffen in Einstellhalle oder oberirdisch auf Seite Haldemann, mit möglichst wenig Emissionen und Mehrverkehr für Quartier. Zufahrt zu diesen PP nicht via von May-Strasse und Länggässli.	Beantwortung siehe oben	Kenntnisnahme

### 3.5.1 (C) Fussgänger

4	Geplanter Fussgängerzugang mit Länggässli-Querung auf Höhe Einstellhallenausfahrt ist gefährlich.	Eine Querung ist in T30-Zonen grundsätzlich überall zulässig, die seitliche Einengung reduziert die Querungsdistanz und ist gerade für mobilitätseingeschränkte Personen hilfreich. Sie wurde bewusst an die Stelle mit dem grössten Verkehrsaufkommen gelegt, da dort eine Hilfestellung am notwendigsten sein wird und zudem die Ausfahrenden aus der Tiefgarage 29 und die Personen, die die Strasse queren, gegenseitig eine optimale Sicht erhalten (keine schleifenden Winkel).	Kenntnisnahme Die abschliessende Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
---	---	---	--



4	Zu- und Abgang ist direkt durch Überbauung Länggässli 1-29 geplant. Dies ist jedoch kein öffentlicher Durchgang; Betreten ist mit richterlichem Verbot untersagt. Ist in der Planung nicht berücksichtigt. Fussgängerverkehr ist zwingend so zu leiten, dass Durchgang von der Bostudenstrasse zum Länggässli ausschliesslich über öfftl. Fussweg westlich vom Haus Länggässli 1 (Parzelle 3989/3990) erfolgt.	Es werden keine Zufahrten oder Durchwegungen auf anderen Parzellen geplant. Im Zug des Variantenstudiums wurden auf dem Plan lediglich mit einem Pfeil mögliche Bewegungsrichtungen im Quartier aufgezeigt. Der Pfeil hat keine Rechtswirkung. Die Forderung der Erschliessung über öffentlichen Raum (Trottoir) ist erfüllt.	Kenntnisnahme und Prüfung in weiteren Planungsschritten
3	Trottoir westseitig des Länggässli durchgehend bauen von Buchholzstrasse bis Bushaltestelle beim Kreisel.	Ist so vorgesehen	Kenntnisnahme

### 3.5.2. Lärmschutz

4	Quartier darf nicht durch Mehr-Immissionen belastet werden. Zu- und Wegfahrten nur von 07:00 bis 18.00 plus Mittagsruhe.	Es gelten die gesetzlichen Vorgaben. Der Neubau schirmt Verkehrslärm der Strättligenstrasse ab und reduziert so Immissionen.	Kenntnisnahme
4	Klimatisierung ist betreffend Immissionen zu klären.	Die gesetzlichen Vorgaben sind im Baugesuch zu erfüllen.	Kenntnisnahme
2	Richtprojekt trägt der viel befahrenen Strättligenstrasse wenig Rechnung. Variante suchen, die Strassenlärm besser abschirmt (z.B. Volumenstudie Variante 3 oder Variante 10).	Der Strassenlärm ist in der Interessenabwägung im Rahmen des Gutachterverfahrens berücksichtigt worden. Der Neubau schirmt Verkehrslärm der Strättligenstrasse ab und reduziert so Immissionen. Die Varianten 3 bzw. 10 führen zu einer Verschlechterung der Lärmsituation der zukünftigen Bewohner jedoch nicht zu einer Verbesserung für das dahinterliegende Quartier. Die erwähnten Varianten wurden darüber hinaus auch aus Überlegungen zur Quartierstruktur und Städtebau verworfen.	Kenntnisnahme

<b>3.5.3. Energie</b>			
<b>2,5</b>	<p>Kant. Energiegesetz: Gebäude und Anlagen von Kanton und Gemeinden sind so zu bauen und zu nutzen, dass sie Vorbildwirkung haben für die Erreichung der Ziele des Energiegesetzes. Da Stadt Thun Grundeigentümerin ist und Land im Baurecht abgibt, reicht es nicht, wenn das Projekt nur die minimalen Anforderungen erfüllt.</p> <p>Stadt muss Anforderungen für nachhaltiges Bauen auf höchsten Ansprüchen sicherstellen und im Erläuterungsbericht auf wichtige Punkte hinweisen.</p>	<p>Anforderungen an nachhaltiges Bauen (Standards oder Labels) können nicht im Rahmen des Zonenplanänderungsverfahrens grundeigentümergebunden vorgeschrieben werden. Diesbezügliche Vorgaben der Stadt werden in den Baurechtsvertrag aufgenommen. Massgebend ist die Gebäudeenergiestrategie der Stadt Thun.</p>	<p>Kenntnisnahme und Regelung in weiteren Planungsschritten</p>
<b>2</b>	<p>Haushälterischer Umgang mit Ressourcen kann am einfachsten bei Neubauten realisiert werden. Forderung: Im Baureglement einen gewichteten Energiebedarf festlegen, der die kantonalen Anforderungen um mindestens 15% unterschreitet (ungefähr äquivalent zum ehemaligen Höchstanteil von 50% nicht erneuerbarer Energie).</p>	<p>Diesbezügliche Vorgaben der Stadt werden in den Baurechtsvertrag aufgenommen. Massgebend ist die Gebäudeenergiestrategie der Stadt Thun.</p>	<p>Kenntnisnahme und Regelung in weiteren Planungsschritten</p>
<b>2</b>	<p>Überkommunaler Richtplan Energie (2013) sieht für Gebiet Schärmehof Grundwasser mit Wärmepumpen als Energieträger für Heizen und Warmwasser vor; fehlt im Erläuterungsdokument.</p> <p>Forderung: Richtplan umsetzen und Grundwasser im angepassten Baureglement als Energieträger grundeigentümergebunden vorschreiben.</p>	<p>Diesbezügliche Vorgaben der Stadt werden in den Baurechtsvertrag aufgenommen. Massgebend ist die Gebäudeenergiestrategie der Stadt Thun.</p>	<p>Kenntnisnahme und Regelung in weiteren Planungsschritten</p>

5	<p>Gebäudeenergiestrategie (GES Thun umsetzen/einhalten; insbesondere Minergie P-Standard und Nutzung von erneuerbaren Energien.</p> <p>Passage aus GES: «Beim Landverkauf oder der Landabgabe im Baurecht ist mit dem Käufer resp. Baurechtsnehmer ein Vertrag über den anzustrebenden Baustandard abzuschliessen. Dieser sollte mindestens dem Minergie Standard entsprechen. Die Umsetzung ist durch eine entsprechende Penale zu sichern.»</p> <p>Anwendung von Gebäudestandard 2015 von Energiestandard oder Gebäudestandard von 2019.</p>	<p>Diesbezügliche Vorgaben der Stadt werden in den Baurechtsvertrag aufgenommen. Massgebend ist die aktuelle Gebäudeenergiestrategie der Stadt Thun.</p>	<p>Kenntnisnahme und Regelung in weiteren Planungsschritten</p>
---	---	--	---

#### 3.5.4. Natur und Umwelt

4	<p>Baumbestand bei namenlosem Weg ist Sammelplatz für Vogelschwärme. Neue Gebäudehöhe würde Tiefflüge massiv beeinträchtigen.</p> <p>Forderung: Einholen eines Umweltgutachtens für Nachweis, dass Schwarmflug und Lebensraum der Vögel durch Projekt nicht gefährdet wird.</p>	<p>Eingabe wird im weiteren Projektverlauf geprüft werden.</p> <p>Die neue Gebäudehöhe entspricht der Höhe der bereits bestehende Umgebungsbauten im Quartier.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	---	--	----------------------