

GENEHMIGUNSDOKUMENT

**Überbauungsordnung Goldwil-Melli mit Zonenplanänderung und Änderung Baureglement**

nach Art. 58–61 BauG

– Zonenplanänderung 1:1'500

– Änderung Baureglement

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

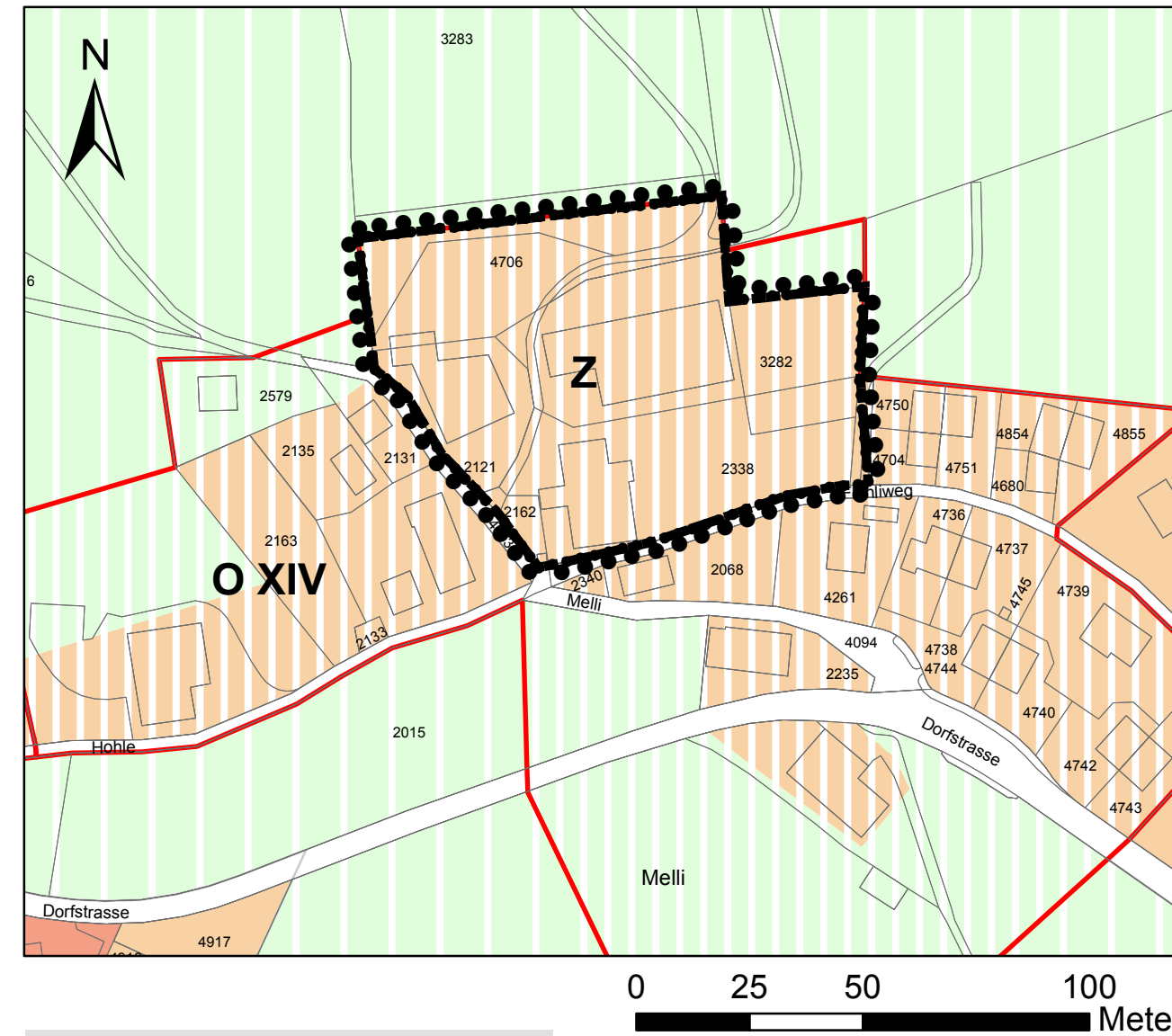
- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.: 2.154      Format: 840x297      Revidiert: –  
 Plan-Nr.: 2.154-01      Gez.: Ku  
 Mst.: 1:1'500      Datum: 12.12.2016      Planungsamt Stadt Thun

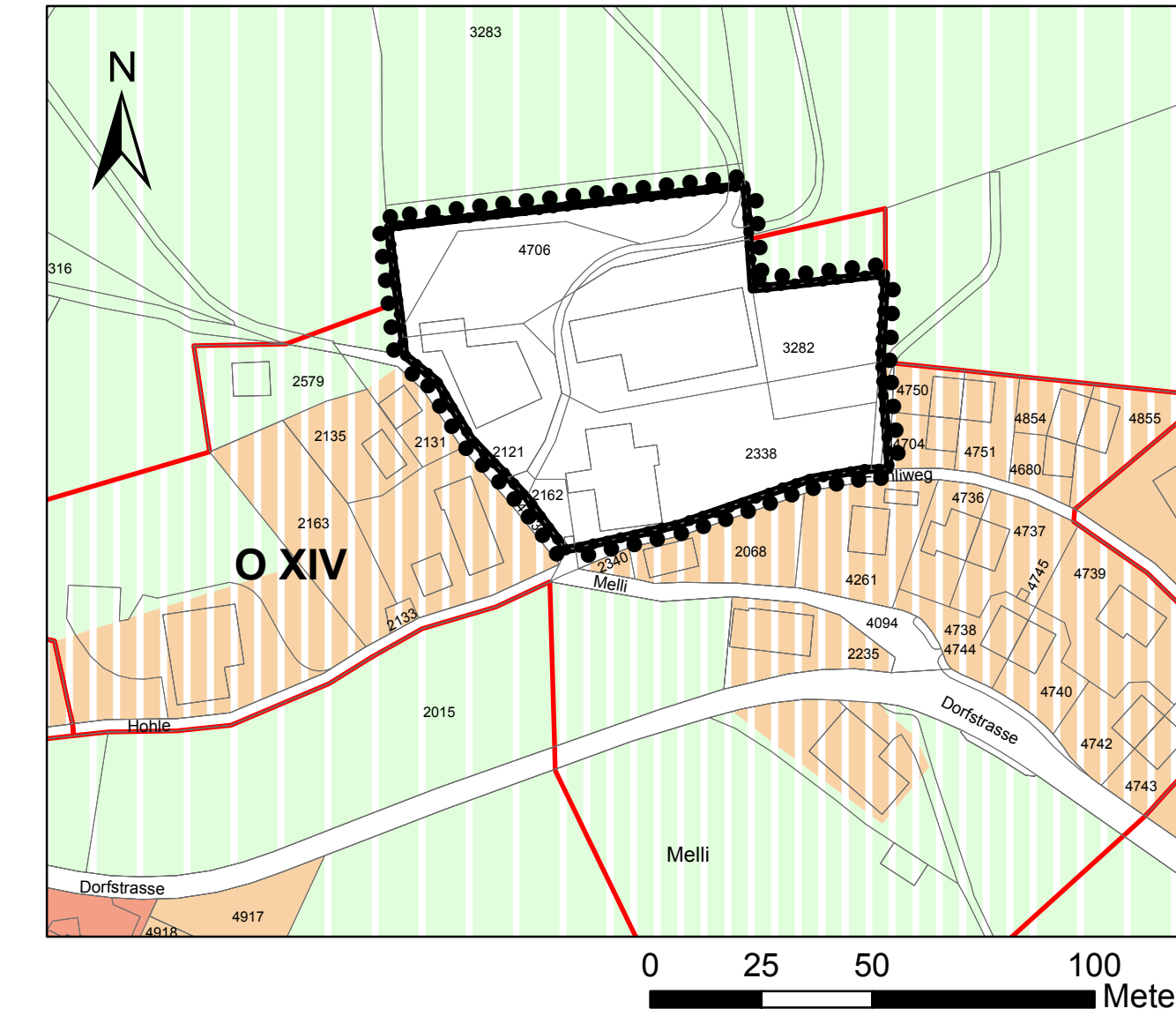
alter Zustand (gemäss BR 2002)



**Legende**

- Perimeter der Änderung
- Bauzonen**
  - Wohnen W2
  - Wohnen W3
  - Landwirtschaftszone LWZ
- Besondere baurechtliche Ordnungen**
  - Zonen mit Planungspflicht ZPP
- Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete**
  - Ortsbildgebiete O I-XIV
  - Landschaftsbildgebiete

neuer Zustand



**Legende**

- Perimeter der Änderung
- Bauzonen**
  - Wohnen W2
  - Wohnen W3
  - Landwirtschaftszone LWZ
- Besondere baurechtliche Ordnungen**
  - Zonen mit Überbauungsordnung
- Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete**
  - Ortsbildgebiete O I-XIV
  - Landschaftsbildgebiete

**Genehmigungsvermerke**

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung:            | 4. Dezember 2014 bis 16. Januar 2015 |
| Kantonale Vorprüfung:              | 24. Juni 2016                        |
| Publikation im amtlichen Anzeiger: | 15. September 2016                   |
| Öffentliche Planaufgabe:           | 15. September bis 21. Oktober 2016   |
| Einspracheverhandlungen:           | 23. November 2016                    |
| Erledigte Einsprachen:             | 0                                    |
| Unerledigte Einsprachen:           | 1                                    |
| Rechtsverwahrungen:                | 1                                    |

Beschlossen durch  
 Gemeinderat:  
 Stadtrat:

Thun,

Der Stadtpräsident:  
 Raphael Lanz

Der Stadtschreiber:  
 Bruno Huwyler Müller

## GENEHMIGUNGSDOKUMENT

### **Überbauungsordnung Goldiwil-Melli mit Zonenplanänderung und Änderung Baureglement**

#### **nach Art. 58–61 BauG**

---

- Zonenplanänderung 1:1'500

- |                         |
|-------------------------|
| – Änderung Baureglement |
|-------------------------|

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

|             |       |         |            |                                 |   |
|-------------|-------|---------|------------|---------------------------------|---|
| Objekt-Nr.: | 2.154 | Format: | –          | Revidiert:                      | – |
| Plan-Nr.:   | –     | Gez.:   | Msa/Ku     | Fahrni Architekten, Steffisburg |   |
| Mst.:       | –     | Datum:  | 12.12.2016 | Planungsamt Stadt Thun          |   |



### **Zustand alt**

Anhang 3 Baureglement  
3.2.5 Zonen mit Planungspflicht U bis AG

#### **Z Golidwil-Melli**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Nutzungsart               | Wohnen gemäss Zone W2                               |
| Nutzungsmass              | Bestehend.  |
| Lärmempfindlichkeitsstude | ES II   |
| Besondere Anforderungen   | Gestalterischer Lärmschutz gegenüber Schiessanlage. |

### **Zustand neu**

Anhang 3 Baureglement  
3.2.5 Zonen mit Planungspflicht U bis AG

#### **Z Golidwil-Melli**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Nutzungsart               | <del>Wohnen gemäss Zone W2</del>                               |
| Nutzungsmass              | <del>Bestehend.</del>  |
| Lärmempfindlichkeitsstude | <del>ES II</del>   |
| Besondere Anforderungen   | <del>Gestalterischer Lärmschutz gegenüber Schiessanlage.</del> |

## Genehmigungsvermerke

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung:            | 4. Dezember 2014 bis 16. Januar 2015 |
| Kantonale Vorprüfung:              | 24. Juni 2016                        |
| Publikation im amtlichen Anzeiger: | 15. September 2016                   |
| Öffentliche Planaufgabe:           | 15. September bis 21. Oktober 2016   |
| Einspracheverhandlungen:           | 23. November 2016                    |
| Erledigte Einsprachen:             | 0                                    |
| Unerledigte Einsprachen:           | 1                                    |
| Rechtsverwahrungen:                | 1                                    |

Beschlossen durch

Gemeinderat:

Stadtrat:

Thun, .....

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

**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**

**Überbauungsordnung Goldiwil-Melli mit Zonenplanänderung und  
Änderung Baureglement**

nach Art. 58–61 BauG

---

- Zonenplanänderung 1:1'500
- Änderung Baureglement

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

– Überbauungsplan 1:500

– Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

– Erläuterungsbericht






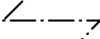



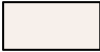




Objekt-Nr.: 2.154  
Plan-Nr.: –  
Mst.: 1:500

Format: –  
Gez.: msa  
Datum: 12.12.16

Revidiert: –  
Fahrni Architekten, Steffisburg



## Festlegungen der Überbauungsordnung

-  Geltungsbereich der Überbauungsordnung
-  Baubereiche A – D für Hauptbauten
-  Baubereiche für Kleinbauten
-  Baulinie mit Anbaupflicht
-  Maximalabstand zur Baufeldgrenze
-  Firstrichtung
- 1009.50** Gesamthöhe GH, Höhenkote m ü.M.
-  Bereiche für private und halbprivate Aussenräume
-  Spezielle Grünbereiche „N“, „O“, „S“ (ungefähre Lage)
-  Spezieller Grünbereich „Ehemaliger Schulgarten“
-  Detailerschliessung öffentliche Dienstbarkeit
-  Detailerschliessung private Dienstbarkeit (ungefähre Lage)
-  Detailerschliessung siedlungsintern (ungefähre Lage)
-  Anschlusspunkt Basiserschliessung
-  Parkierung (ungefähre Lage)

### Hinweis

-  Ortsbildgebiet

## Genehmigungsvermerke

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung:            | 4. Dezember 2015 bis 16. Januar 2015 |
| Kantonale Vorprüfung:              | 24. Juni 2016                        |
| Publikation im amtlichen Anzeiger: | 15. September 2016                   |
| Öffentliche Planaufgabe:           | 15. September bis 21. Oktober 2016   |
| Einspracheverhandlungen:           | 23. November 2016                    |
| Erledigte Einsprachen:             | 0                                    |
| Unerledigte Einsprachen:           | 1                                    |
| Rechtsverwahrungen:                | 1                                    |

---

Beschlossen durch

Gemeinderat:

Stadtrat:

Thun,

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Name

Name

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

## GENEMIGUNGSDOKUMENT

# Überbauungsordnung Goldiwil-Melli mit Zonenplanänderung und Änderung Baureglement

### nach Art. 58–61 BauG

---

– Zonenplanänderung 1:1'500

– Änderung Baureglement

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

– Überbauungsplan 1:500

– Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

– Erläuterungsbericht

|             |       |         |            |                                 |   |
|-------------|-------|---------|------------|---------------------------------|---|
| Objekt-Nr.: | 2.154 | Format: | –          | Revidiert:                      | – |
| Plan-Nr.:   | –     | Gez.:   | Msa/Ku     | Fahrni Architekten, Steffisburg |   |
| Mst.:       | –     | Datum:  | 12.12.2016 | Planungsamt Stadt Thun          |   |



## Allgemeines

### Art. 1 Planungsziel

<sup>1</sup> Mit dieser Überbauungsordnung soll eine geordnete, ganzheitliche Arealentwicklung mit einem hohen ortsbaulichen und architektonischen Anspruch sichergestellt werden.

<sup>2</sup> Die Überbauungsordnung Goldiwil-Melli bezweckt:

- Die Erhaltung der prägenden Elemente und Merkmale des Ortes
- Die Überführung in eine neue, wohnorientierte Nutzung, unter der Wahrung des ursprünglichen Charakters der Baugruppe
- Beibehaltung einer guten Gesamtwirkung beim Einfügen von Neubauten
- Der respektvolle Umgang mit dem Bezug zwischen Bauten und Aussenräumen, sowie die Erhaltung deren Grosszügigkeit und Durchgängigkeit

### Art. 2 Geltungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachstehende Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Thun soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

### Art. 5 Inhalt des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Geltungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche A-D für Hauptbauten
- Baubereiche für Kleinbauten
- Baulinien mit Anbaupflicht
- Maximalabstand zur Baubereichsgrenze
- Firstrichtung
- Gesamthöhe GH, Höhenkoten m. ü. M
- Bereiche für private und halbprivate Aussenräume
- Spezielle Grünbereiche „N“, „O“, „S“ (ungefähre Lage)
- Spezieller Grünbereich „Ehemaliger Schulgarten“
- Detailerschliessung öffentliche Dienstbarkeit
- Detailerschliessung private Dienstbarkeit (ungefähre Lage)
- Detailerschliessung siedlungsintern (ungefähre Lage)
- Anschlusspunkte Basiserschliessung
- Parkierung (ungefähre Lage)

## **Art. 6 Erläuterungsbericht und Richtprojekt**

Der Erläuterungsbericht inkl. Richtprojekt im Anhang dient begleitend für die Erarbeitung des Bauprojekts und für die Beurteilung des Baugesuchs durch die Baubewilligungsbehörde.

## **Nutzung**

### **Art. 7 Art und Mass der Nutzung**

- <sup>1</sup> Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen sowie stilles Gewerbe. Es wird kein minimaler Wohnanteil festgelegt.
- <sup>2</sup> Es sind maximal 20 Familienwohnungen zulässig. Die Anzahl übriger Wohnungen ist frei.
- <sup>3</sup> Es gilt eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer von 0.36 über den gesamten Perimeter der UeO. Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche ergibt sich aus den Abmessungen der Baubereiche gemäss Art. 8.

### **Art. 8 Baubereiche für Hauptbauten**

- <sup>1</sup> Lage und Abmessung der Baubereiche A bis D sind im Überbauungsplan angegeben.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- <sup>3</sup> Balkone sind innerhalb der Baubereiche zu errichten. Ausnahme siehe Abs. 6.
- <sup>4</sup> In den Baubereichen A und B gilt eine partielle Anbaupflicht.
- <sup>5</sup> Baubereich A, Bauernhaus
  - Das Bauernhaus kann innerhalb der bestehenden Gebäudegeometrie umgebaut und erneuert werden.
  - Die störenden Anbauten auf der Ostseite dürfen rückgebaut werden.
  - Bei einem Ersatzbau besteht eine Anbaupflicht an die südliche und westliche Baubereichsgrenze.
  - Für ein Neubauvolumen ist die bestehende Gebäudegeometrie begleitend.
- <sup>6</sup> Baubereich B, altes Schulhaus
  - Bei einem Ersatzbau besteht eine Anbaupflicht an die südliche Baubereichsgrenze, sowie ein maximaler Abstand von 2.0 m zur westlichen Baubereichsgrenze.
  - Die Gebäudebreite bei einem Ersatzneubau beträgt mindestens 14.0 m.
  - Die maximale Breite pro Giebfeld beträgt 10.0 m.
  - Südlich ist im 1. OG ein Balkon mit einer Tiefe bis 1.50 m ausserhalb der Baulinie über die gesamte Fassadenbreite möglich.  
Gesamthöhe hGH Kote 1012.00 m. ü. M.
- <sup>7</sup> Baubereich C, Werkhalle
  - Die Werkhalle kann innerhalb der bestehenden Gebäudegeometrie umgebaut und erneuert werden.
  - Bei einem Ersatzbau beträgt die minimale Gebäudelänge 26.0 m.
  - Der maximale Abstand zur südlichen Baubereichsgrenze beträgt 4.1 m.
  - Gesamthöhe GH: Kote 1014.00 m. ü. M..

- <sup>8</sup> Baubereich D
- Die Gebäudelänge beträgt mindestens 16.0 m und maximal 20.0 m.
  - Gesamthöhe GH: Kote 1015.00 m. ü. M.

#### **Art. 9 Baubereiche für Kleinbauten**

- <sup>1</sup> Kleinbauten sind nur in den speziell bezeichneten Baubereichen gestattet.
- <sup>2</sup> Lage und Abmessung der Baubereiche für Kleinbauten sind im Überbauungsplan angeben.
- <sup>3</sup> Kleinbauten und Parkplätze dürfen an die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden.
- <sup>4</sup> Es gilt eine maximale Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> und eine maximale Gesamthöhe GH von 3.0 m.

#### **Art. 10 Parzelle 2162**

- <sup>1</sup> Bestehende Bauten unterliegen der Besitzstandswahrung. Ersatz- und Neubauten sind nicht zugelassen.
- <sup>2</sup> Das bestehende Feuerwehrmagazin ist als Bestandteil der Hofgruppe am heutigen Standort zu erhalten.

#### **Art. 11 Gebäudehöhen, Terrainhöhen, Koten**

Für die max. Gesamthöhe der Baubereiche gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Koten. Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten usw. dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten.

#### **Art. 12 Lärmempfindlichkeitsstufe**

Das Areal ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.

#### **Art. 13 Lärmschutzmassnahmen**

- <sup>1</sup> Anordnung der lärmempfindlichen Räumen ist an folgenden Fassaden zugelassen:
- Baubereich A: alle Fassaden
  - Baubereich B: Seitenfassade ab einer Tiefe von 10 m ab der nordwestliche Baubereichsgrenze sowie gesamte Südostfassade.
  - Baubereich C und D: An allen Fassaden ausser Nordfassaden.
- <sup>2</sup> Im Baubereich B bis in eine Distanz von 10 m ab der nordwestlichen Baubereichsgrenze können zusätzlich Loggias mit schalldichten Brüstungen und hochabsorbierenden Deckenverkleidungen realisiert werden.
- <sup>3</sup> Auf die Umsetzung der Massnahmen kann verzichtet werden, wenn
- sich die Lärmverhältnisse nachweislich geändert haben und mittels eines Gutachtens die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ohne diese nachgewiesen werden kann,
  - mit anderen Massnahmen und einem Lärmgutachten die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nachgewiesen werden kann.

<sup>4</sup> Die Absätze 1 bis 3 sind dann anzuwenden, wenn eine wesentliche Änderung der bestehenden Nutzung erfolgt.

## Gestaltung

### Art. 14 Gestaltungsgrundsätze

- <sup>1</sup> Um-, Neu- und Ersatzbauten sind so zu gestalten, dass sie im sensiblen Kontext des Areals im Zusammenspiel von alten und neuen Elementen eine neue Harmonie bilden.
- <sup>2</sup> Die Eingriffe sind als zeitgemässe Antwort und als architektonische und ästhetische Einheit zu gestalten.
- <sup>3</sup> Bauvorhaben sind möglichst frühzeitig der zuständigen Baubewilligungsbehörde als Voranfrage zur Prüfung zu unterbreiten.

### Art. 15 Gestaltung Hauptbauten

- <sup>1</sup> Hauptbauten sind hinsichtlich Material- und Farbwahl aufeinander abzustimmen.
- <sup>2</sup> Baubereich A, Bauernhaus:
  - Das bestehende Bauernhaus ist als prägendster Bau der Gebäudegruppe nach Möglichkeit in seiner heutigen Form zu erhalten. Die Anbauten auf der Ostseite dürfen rückgebaut werden.
  - Bei einem Ersatzbau gilt es, den bestehenden Gebäudecharakter beizubehalten.
- <sup>3</sup> Baubereich B, Altes Schulhaus
  - Ein Ersatzbau muss die Massstäblichkeit und Körnigkeit des Bestandes übernehmen.
  - Dachform: Satteldach mit Doppelgiebel oder Giebel, der nicht die ganze Gebäudebreite einnimmt, kombiniert mit anderer Dachform. Ein Giebel über die ganze Breite ist nicht gestattet, max. Breite pro Giebelfeld: 10.0 m
  - Firstrichtung Nord-Süd
- <sup>4</sup> Baubereich C, Werkhalle
  - Baubereich C soll zusammen mit Baubereich D eine gestalterische Einheit bilden.
  - Die Dachgestaltung ist frei, Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
  - Bei Satteldach, Firstrichtung Ost-West
- <sup>5</sup> Baubereich D
  - Bauten im Baubereich D sollen zusammen mit Baubereich C eine gestalterische Einheit bilden.
  - Die Dachgestaltung ist frei, Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
  - Bei Satteldach, Firstrichtung Nord-Süd

### Art. 16 Gestaltung Kleinbauten

Kleinbauten haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl sowie in der Gestaltung den Hauptbauten unterzuordnen.

## Umgebung, Aussenraumgestaltung

### Art. 17 Grundsätze

<sup>1</sup> Der Ort lebt von den grosszügigen, durchgängigen Grünräumen. Sie ergeben eine gute ökologische Vernetzung mit den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und sind zu erhalten.

<sup>2</sup> Wichtige Grundsätze zur Aussenraumgestaltung sind:

- Erhalten der Grosszügigkeit
- naturnahe Gestaltung
- Beibehaltung der traditionellen Materialien
- Verwendung von standortgerechten Pflanzen
- Minimieren der Bodenversiegelung

### Art. 18 Umgebungsgestaltungskonzept

Zusammen mit dem ersten Baugesuch, das in die Umgebung eingreift, ist ein Umgebungsgestaltungskonzept über den gesamten Perimeter einzureichen.

### Art. 19 Grünbereich

<sup>1</sup> Der Grünbereich kann der Erschliessung der Baubereiche dienen und bietet sich an für halbprivate und private Nutzungen, die zum Aufenthalt einladen.

<sup>2</sup> Der Grünbereich ist ein nicht für die Öffentlichkeit, sondern ausschliesslich für die Siedlung zugänglicher Aussenraum und darf als Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden. Eine direkte Zuordnung zu einzelnen Baubereichen ist im Rahmen des noch zu erarbeitenden Aussenraumkonzeptes möglich.

<sup>3</sup> Private Nutzgärten sind im Rahmen des zu erarbeitenden Aussenraumkonzeptes möglich. Gut gestaltete, überdachte Sitzplätze sind gestattet.

<sup>4</sup> Hecken und Einfriedungen einzelner Bereiche dürfen die Grosszügigkeit des Areals nicht beeinträchtigen.

### Art. 20 Spezielle Grünbereiche

<sup>1</sup> Grünraum Nord

- Der Grünraum Nord ist als empfindlicher Landschaftsraum zu betrachten.
- Der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone ist optisch durchlässig zu gestalten.

<sup>2</sup> Grünraum Ost

- Der Grünraum Ost kann wie bisher als Weide sowie als Hofstatt genutzt werden.
- Der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone ist optisch durchlässig zu gestalten.
- Eine Anlage von privaten Obst- und Nutzgärten ist möglich.
- Ein einfacher Weideunterstand im Bereich für Kleinbauten ist auch ohne Hauptbau im Baubereich D möglich.

<sup>3</sup> Hofraum Süd (ehemaliger Holzlagerplatz)

- Der Hofraum Süd soll als naturnaher Aussenraum freigehalten und entsprechend gestaltet werden.

- Er kann als Retentionsfläche dienen und darf als privater oder halbprivater Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden.
  - Bauten und Gehege zur Kleintierhaltung, sowie ein gut gestalteter, partiell überdachter Sitzplatz sind gestattet.
- <sup>4</sup> Ehemaliger Schulgarten
- Der ehemalige Schulgarten ist ein prägender Bestandteil des Aussenraums.
  - Die Umzäunung darf eine maximale Höhe von 100 cm ab Strassenniveau aufweisen und muss mit dem Garten eine gestalterische Einheit bilden.
  - Kleinbauten sind nicht gestattet.

## **Erschliessung, Parkierung, Abfall, Energie**

### **Art. 21 Erschliessung**

- <sup>1</sup> Die Basiserschliessung erfolgt wie bisher ab der Dorfstrasse über die Zufahrt Melli und die beiden bestehenden Anschlusspunkte im Osten und Westen des Perimeters (gemäss Überbauungsplan).
- <sup>2</sup> Die interne Erschliessung ist zwischen den beiden Anschlusspunkten im Osten und Westen des Perimeters frei. Die arealinternen Fussgängerverbindungen sind als halbprivate Wege, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind, zu gestalten.
- <sup>3</sup> Die öffentliche Fusswegverbindung, sowie die privaten Dienstbarkeiten sind zu respektieren.

### **Art. 22 Parkierung**

- <sup>1</sup> Für die Berechnung der Auto- und Zweiradabstellplätze ist grundsätzlich die Kant. Bauverordnung massgebend.
- <sup>2</sup> Die Parkierung für Personenwagen ist dezentral und peripher in den Baubereichen anzuordnen.

### **Art. 23 Abfallentsorgung**

- <sup>1</sup> Die Bereitstellungsorte für den Hauskehricht sind an der Dorfstrasse vorzusehen.
- <sup>2</sup> Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens muss aufgezeigt werden, wie die Abfallbereitstellung gemäss dem städtischen Abfallreglement gelöst werden soll.

### **Art. 24 Energie**

- <sup>1</sup> Bei allen Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Hauptenergieträger Holz einzusetzen.
- <sup>2</sup> Bei bestehenden Bauten, die so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist Holz für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Hauptenergieträger einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen werden kann.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz oder ein Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie sowie der Einsatz von gleich- oder höherwertiger Wärmeerzeugung.

## **Weitere Bestimmungen**

### **Art. 25 Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung:            | 4. Dezember 2014 bis 16. Januar 2015 |
| Kantonale Vorprüfung:              | 24. Juni 2016                        |
| Publikation im amtlichen Anzeiger: | 15. September 2016                   |
| Öffentliche Planaufgabe:           | 15. September bis 21. Oktober 2016   |
| Einspracheverhandlungen:           | 23. November 2016                    |
| Erledigte Einsprachen:             | 0                                    |
| Unerledigte Einsprachen:           | 1                                    |
| Rechtsverwahrungen:                | 1                                    |

Beschlossen durch

Gemeinderat:

Stadtrat:

Thun, .....

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

**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**

**Überbauungsordnung Goldiwil-Melli mit Zonenplanänderung und  
Änderung Baureglement**

nach Art. 58–61 BauG

---

- Zonenplanänderung 1:1'500
- Änderung Baureglement

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- |                       |
|-----------------------|
| – Erläuterungsbericht |
|-----------------------|

Objekt-Nr.: 0.000

Plan-Nr.: –

Mst: –

Format: –

Gez.: Msa/Ku

Datum: 12.12.2016

Revidiert: –

Fahrni Architekten, Steffisburg

Planungsamt Stadt Thun

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Ausgangslage</b>              | <b>3</b>  |
| 1.1       | Planungsziel                     | 3         |
| 1.2       | Baurechtliche Grundlagen         | 3         |
| 1.3       | Grundlagen Ort                   | 4         |
| 1.4       | Baubestand                       | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Gutachterverfahren</b>        | <b>6</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Siedlungskonzept</b>          | <b>6</b>  |
| 3.1       | Areal                            | 6         |
| 3.2       | Art und Mass der Nutzung         | 7         |
| 3.3       | Baubereich A, Bauernhaus         | 7         |
| 3.4       | Baubereich B, Altes Schulhaus    | 8         |
| 3.5       | Baubereich C, Werkhalle          | 8         |
| 3.6       | Baubereich D                     | 8         |
| 3.7       | Grünräume                        | 9         |
| 3.8       | Erschliessung                    | 10        |
| 3.9       | Parkierung                       | 10        |
| 3.10      | Energie                          | 10        |
| 3.11      | Entsorgung/Abfallbereitstellung  | 11        |
| 3.12      | Lärmschutz                       | 11        |
| <b>4.</b> | <b>Weitere Bestimmungen</b>      | <b>12</b> |
| 4.1       | Überbauungsplan                  | 12        |
| <b>5.</b> | <b>Verfahren</b>                 | <b>12</b> |
| 5.1       | Art des Verfahrens               | 12        |
| 5.2       | Zuständigkeiten                  | 12        |
| 5.3       | Mitwirkung                       | 13        |
| 5.4       | Vorprüfung                       | 14        |
| 5.5       | Auflage                          | 15        |
| 5.6       | Beschlussfassung und Genehmigung | 15        |
| <b>6.</b> | <b>Anhang</b>                    | <b>15</b> |

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Planungsziel

Nach dem Wegzug der Holzverarbeitungsbetriebe beabsichtigen die Eigentümer, die Liegenschaften und ihre bestehenden Nutzungen anzupassen. Der gesamte Werkstattbereich (Schreinerei, Zimmerei, Lager) ist heute mit Übergangsnutzungen belegt und soll im Sinne einer Wiederbelebung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Als Voraussetzung dazu muss im Rahmen der Vorschriften der ZPP Z Goldiwil-Melli und des Ortsbildgebietes O XIV „Goldiwil-Melli“ eine Überbauungsordnung ausgearbeitet werden, welche die notwendigen Grundlagen für die Entwicklung des Areals verbindlich regelt.

### 1.2 Baurechtliche Grundlagen

|                      |   |
|----------------------|---|
| Zonenplan            | Das Areal ist in der geltenden baurechtlichen Grundordnung der Stadt Thun einer Zone mit Planungspflicht ZPP Z Goldiwil-Melli zugewiesen. Als Nutzungsmass ist die bestehende Nutzung massgebend.   |
| ZPP Z Goldiwil Melli | Die gemäss Zonenplan 2002 geltenden ZPP-Vorschriften lauten wie folgt:<br>Nutzungsart: Wohnen gemäss Zone W2<br>Nutzungsmass: Bestehend<br>Lärmempfindlichkeit: ES II<br>Besondere Anforderungen: Gestalterischer Lärmschutz gegenüber Schiessanlage  |
| Planungszweck        | Die Zone mit Planungspflicht ZPP Z Goldiwil-Melli bezweckt die Sicherstellung einer geordneten, ganzheitlichen Arealentwicklung mit einem hohen ortsbaulichen und architektonischen Anspruch. Die prägenden Elemente und Merkmale des Ortes, mit der historischen Baugruppe, sind in ihrem Wesen zu erhalten, auch wenn die ehemalige Zentrumsfunktion (Käserei, Bäckerei, Schule) in Folge des Strukturwandels längst verschwunden ist.  |
| Bauinventar          | Innerhalb des ZPP-Perimeters ist kein Gebäude als schützens- oder erhaltenswert eingestuft. Die Bauten gehören aber zum Ensemble der Baugruppe X Melli. Diese ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege wie folgt beschrieben: „Grösste noch in sich geschlossene Hofgruppe aus dem 18.Jh. mit Sägerei, ehem. Käserei und alter Schule. Trotz zum Teil tiefgreifender baulicher Veränderungen ist das Melli als Zeuge der bäuerlichen Siedlung im Goldiwil vor der touristischen Erschliessung im 19. Jh. resp. dem überbordenden Ein- und Mehrfamilienhausbau unserer Zeit für die Gemeinde Thun von Bedeutung. Die teilweise schindelverrandeten Ständer- und Fachwerkbauten mit markanten Krüppelwalmdächern bilden ein malerisches Element an prominenter Lage auf Geländestufe.“ |

|                |   |
|----------------|---|
| Ortsbildgebiet | <p>Gemäss dem kommunalen Zonenplan liegt das Areal der ZPP im Ortsbildgebiet O XIV „Goldiwil-Melli“.</p> <p>Die prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten und behutsam zu erneuern. Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt.</p> <p>Prägende Elemente sind im Wesentlichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die prominente Lage im Sattel zwischen Goldiwil und Homberg</li> <li>- das bäuerliche, in sich geschlossene Ensemble</li> <li>- Ständer und Fachwerkbauten mit markanten Krüppelwalmdächern</li> <li>- das überlieferte, historische Wegnetz</li> <li>- umgebende Obstbaumgärten und die unbebauten Hangflächen</li> </ul> |
| Planungsgebiet | <p>Der Perimeter der UeO Goldiwil-Melli umfasst die Parzellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sigrist / Frey: Parz. Nr. 2121, 2338, 3282, 4706</li> <li>- Bühlmann: Parz. Nr. 2162</li> </ul> <p>Die Grundeigentümer der Parzelle Thun GB Nr. 2162 sind an der Planung nicht beteiligt.</p>   |

### 1.3 Grundlagen Ort

|                   |   |
|-------------------|---|
| Siedlungsstruktur | <p>Die Baugruppe Melli liegt an prominenter Lage im Sattel zwischen Goldiwil und Homberg und hat Bezug zu zwei unterschiedlichen Landschaftsräumen.</p> <p>Auf der Südseite prägen mehrheitlich freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Privatgärten das Bild. Die optimale Besonnung und die Aussicht auf den See und die Alpen bestimmen ihre Setzung.</p> <p>Die Nordseite, Richtung Zulgtal, ist immer noch stark landwirtschaftlich geprägt. Die Kulturlandschaft am Hang mit einzelnen Hofgruppen und Einzelhöfen weist noch das ursprüngliche Muster auf.</p>   |
| Verkehr           | <p>Die zwischen 1870-74 neu angelegte Strasse von Thun über Goldiwil nach Heiligenschwendi verläuft am Melli vorbei. Die ehemalige Hauptverbindung ist noch als untergeordnete Erschliessungsstrasse (historischer Weg) vorhanden. Die Verbindungsachse über das Melli in Richtung Schwendibach hat heute kaum mehr Bedeutung.</p> <p>Für den Individualverkehr besteht eine gute Strassenverbindung von und nach Thun, mit der STI-Buslinie 31 ist die Siedlung an den öffentlichen Verkehr angebunden.</p> <p>Ein attraktives Wegnetz für Fussgänger und Velofahrende verknüpft den Raum Goldiwil mit der Stadt Thun und den umliegenden Gemeinden.</p> |
| Aussenraum        | <p>Der Ort wird definiert durch das überlieferte Wegnetz und die bestehende Hofgruppe. Die beiden Bauernhäuser bilden zusammen mit dem alten Schulhaus den charakteristischen Kern der Gruppe mit dem prägenden Aussenraum.</p> <p>Die Wegkreuzung im Süden ist Teil des kulturellen Erbes und Ursprung der ersten Siedlung im Melli. Sie stellt auch heute noch einen Ankerpunkt dar (Innehalten / Aussicht / Richtungswahl).</p> <p>Nebst den Hauptbauten sind auch die Nebengebäude wichtige Bestandteile des Ortes. Sie vervollständigen die Gruppe, tragen zur Mass-</p>   |

stäblichkeit bei und bilden zusätzliche räumliche Abschlüsse.

Charakteristik, Qualitäten

Besondere Merkmale:

- Ort mit eigener Identität
- grösste noch erhaltene Hofgruppe in Goldiwil
- Spezielle Lage im Sattel zwischen Goldiwil und Schwendibach
- Ausblick in zwei unterschiedliche Landschaftsräume
- Siedlungsinsel, auf sich selbst bezogen
- Ehemalige Bedeutung der Hofgruppe ist noch spürbar
- Wichtiger Angelpunkt im historischen Wegnetz
- Bauten mit Geschichte, kulturelles Erbe
- Gebäudestellung, geschlossene Gruppe, prägender Aussenraum.
- Zimmermannsarchitektur, einfache, angemessene bauliche Haltung
- Optimiertes Verhältnis zwischen eingesetzten Mitteln und Zweck.

**1.4 Baubestand**

Bauernhaus Melli 6

Das Berner Bauernhaus mit Ründe ist der prägendste Bau der Gebäudegruppe und deshalb wichtig für die Adresse des Ortes. Es ist nicht im Bauinventar enthalten. Um die Hofgruppe im erwähnten Ortsbildgebiet zu halten, ist es nach Möglichkeit in seiner heutigen Form zu erhalten. Auf der Ostseite befinden sich teils schlecht proportionierte, störende Anbauten. Ein Teilrückbau könnte klärend wirken.

Altes Schulhaus Melli 8

Das 1844 erbaute Schulhaus wurde 1890 mit einem ähnlichen, jedoch kleineren Anbau erweitert. Es ist gut situiert und trotz seinem heterogenen Ausdruck, ein für die Hofgruppe mitprägendes Gebäude und zur Bildung des Aussenraumes äusserst wichtig. Als ehemaliges Schulhaus stellt das Gebäude über die Siedlung hinaus einen wichtigen Identifikationswert dar. Wegen seiner hybriden Architektur wurde es aber nicht ins Bauinventar aufgenommen.

Interessant sind die grosszügigen Räumlichkeiten im Erdgeschoss mit schönem östlichem bzw. westlichem Aussenraumbezug. Durch die Umnutzung der ehemaligen Schulstuben in einen Schreinereibetrieb wurde die ursprüngliche Tragstruktur durch unsensible Eingriffe weitgehend zerstört. Südlich des Gebäudes vorgelagert ist der ehemalige Schulgarten.

Werkhalle Melli 10

Die ehemalige Werkhalle mit massivem nordseitigem Sockel weist eine präzise Setzung am Siedlungsrand auf und ist ein prägendes typologisches Element in der Gebäudegruppe. Die grosszügige Raumstruktur ist grundsätzlich interessant. Die Bausubstanz entspricht aber nicht der Vorstellung einer erhaltenswerten Industriehalle. Der Dachraum mit den Nagelbindern ist kaum nutzbar. Die geringe lichte Raumhöhe unter den bestehenden Holzbindern ist einschränkend. Eine Nutzung mit zwei Vollgeschossen wird praktisch verunmöglicht.

Die Nordseite mit den Garagen im massiven Sockel ist ansprechend. Die stark prägende Statik ergibt eine schöne Rhythmisierung.

- Feuerwehrmagazin Melli 6a Das ehemalige Feuerwehrmagazin bildet, trotz des geringen Volumens, durch seine Lage direkt in der Strassenecke einen wichtigen Bezugspunkt an der Wegkreuzung. Auf Grund seiner Bedeutung bezüglich des Charakters der Kreuzung, ist der Kleinbau in der heutigen Form an seinem Standort zu erhalten.
- Stöckli Melli 4 Das gut positionierte Stöckli steht am Hang. Das Gebäude liegt nicht im ZPP Perimeter, bildet aber zusammen mit dem nördlich gelegenen Bauernhaus Melli 6 eine spannungsreiche Verengung im Strassenraum. In der Verlängerung Richtung Osten besteht ein schöner Aussenraum mit Blick auf die Alpen.

## 2. Gutachterverfahren

- Zweck Zur Sicherstellung der ortsbaulichen Qualität von Siedlung und Aussenraum wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens unter Einbezug von Experten und den zuständigen städtischen Stellen ein Bebauungskonzept entwickelt, welches eine massvolle bauliche Entwicklung zulässt. Der Detaillierungsgrad des Konzeptes ermöglicht eine Beurteilung der ortsbaulichen und nutzungsbezogenen Aspekte sowie der wichtigsten konstituierenden Elemente der Gestaltung.
- Workshops Im Zeitraum vom Juni 2013 bis Februar 2014 haben insgesamt drei Workshops stattgefunden. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens sind im Schlussbericht vom 19. Mai 2014 zusammengefasst. Die Aktennotizen der Besprechungen sind im Anhang dieses Berichtes einsehbar.
- Ergebnisse Das vorliegende Überbauungskonzept ist im Hinblick auf die möglichen Inhalte einer Überbauungsordnung erarbeitet worden. Es handelt sich bei den dargestellten Varianten um schematische Studien, die einerseits die planungsrechtlich relevanten Elemente definieren und andererseits die ortsbauliche Überprüfung und eine Illustration der möglichen Ausgestaltung ermöglichen sollen. Zudem zeigt es mögliche Massnahmen auf, die eine ausreichende Erschliessung gewährleisten.

## 3. Siedlungskonzept

### 3.1 Areal

- Grundsatz Das Überbauungskonzept auf dem Areal soll die Voraussetzungen für eine Siedlung mit hoher Wohnqualität schaffen. Gebäude und Erschliessung sollen sich zu einem selbstverständlichen Ganzen verweben.
- Auswirkungen Eingriffe, die mit der Erneuerung und Umnutzung des Areals Melli verbunden sind, betreffen einen Ort, der heute geprägt ist durch eine gewisse Ruhe, Stimmigkeit und Harmonie. Um-, Neu- und Ersatzbauten sind deshalb so zu gestalten, dass sie in diesem sensiblen Kontext, im Zusammenspiel von alten und neuen Elementen, eine neue Harmonie

bilden. Die Eingriffe sind als zeitgemässe Antwort und als architektonische und ästhetische Einheit zu gestalten. In der Materialwahl und der Farbgebung sind sie mit dem Bestehenden und untereinander abzustimmen.

### 3.2 Art und Mass der Nutzung

|                 |  |
|-----------------|--|
| Art der Nutzung | Innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO sind Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen sowie stilles Gewerbe erlaubt. Ein minimaler Wohnanteil wird nicht festgelegt.   |
| Nutzungsmass    | Die für das Areal verträgliche Nutzung richtet sich primär nach dem im Gutachterverfahren erarbeiteten Bebauungskonzept. In der UeO wird die Geometrie der Baubereiche sowie die Gesamthöhe h (Kote m. ü. M.) festgelegt. Der richtungsweisende Wert der Zone W2 (AZ 0.5) wird in keinem der geprüften Konzepte erreicht.<br>Dieser hätte nur dann erreicht werden können, wenn die für den Ort aus ortsbaulicher und auch historischer Sicht bedeutenden Freiräume und Durchgänge mit Bauten belegt worden wären. Sowohl diese Massnahme als auch höhere Bauten widersprechen aber nach Ansicht der am Prozess beteiligten Fachleute dem zu erhaltenen Charakter dieses speziellen Ortes. Ferner wurde auch bereits mit dem Erlass der ZPP signalisiert, dass das richtige Nutzungsmass in einem qualitätssichernden Verfahren zu ermitteln ist und sich nicht ausschliesslich an den Bestimmungen einer Regelbauzone orientieren soll. Gemäss gültigem kantonalen Richtplan ist bei Umzonungsvorhaben oder neuen Nutzungsplänen eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer festzulegen. Diese beträgt vorliegend 0.36, was dem heutigen Nutzungsmass entspricht. |
| Volumen IST     | Das oberirdische Volumen der einzelnen Gebäude wurde durch die Firma Dütschler & Nägeli AG am 25. Februar 2014 ermittelt. Die Berechnung erfolgte gemäss der „Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen“ und stützt sich auf die Höhenaufnahmen des massgebenden Terrains und die Dachpunkte.  |

### 3.3 Baubereich A, Bauernhaus

|                   |  |
|-------------------|--|
| Möglich Szenarien | Grundsätzlich sind für die weitere Nutzung zwei Szenarien denkbar:   |
| 1. Erneuerung     | Das Bauernhaus kann innerhalb der bestehenden Gebäudegeometrie umgebaut und erneuert werden. Hinsichtlich der Materialisierung und der Farbgebung sind Neubauteile sorgfältig auf das Bestehende abzustimmen.                              |
| 2. Ersatzneubau   | Ein allfälliger Ersatzneubau hat auf die bestehende dörfliche Einheit der Baugruppe Rücksicht zu nehmen. Dies betrifft vor allem die Gebäudegeometrie (Länge, Breite, Höhe und Dachform), welche dem heutigen Bauernhaus entsprechen muss. |

### 3.4 Baubereich B, Altes Schulhaus

|                    |   |
|--------------------|---|
| Mögliche Szenarien | Grundsätzlich sind drei Szenarien denkbar:  |
| 1. Erneuerung      | Das Gebäude wird innerhalb seiner Gebäudegeometrie sanft erneuert. Hier stellt sich grundsätzlich die Frage der Wirtschaftlichkeit. Es bietet sich jedoch auch die Chance, durch minimale Investitionen die interessanten, grosszügigen Räume im Erdgeschoss weiterhin einer extensiven Nutzung (z. Bsp. Künstlerateliers) zur Verfügung zu stellen. Dies kann durchaus auch im Sinne einer zusätzlichen Belebung des Melli sein. |
| 2. Teilrückbau     | Teilabbruch (Osthaus) und Ersatzneubau. Dies ergibt ein interessantes Konglomerat von Bestand und Neubau und schafft eine Voraussetzung für die gemischte Nutzung mit Wohnen und Arbeiten.  |
| 3. Ersatzneubau    | Vollständiger Rückbau und Ersatzneubau. Stellt eine wirtschaftliche Lösung dar, bedeutet jedoch zugleich einen beträchtlichen Verlust an geschichtlicher Substanz und Identität.  |

### 3.5 Baubereich C, Werkhalle

|                    |   |
|--------------------|---|
| Mögliche Szenarien | Grundsätzlich sind für die weitere Nutzung drei Szenarien denkbar:  |
| 1. Umnutzung       | Umnutzung innerhalb der bestehenden Gebäudegeometrie. Denkbar wäre z. Bsp. eine Lösung nach dem Haus-im-Haus-Prinzip. Einschränkend ist die geringe lichte Höhe unter den bestehenden Holzbindern, welche eine zweigeschossige Nutzung praktisch verunmöglicht.   |
| 2. Teilrückbau     | Umnutzung mit Rückbau des westseitigen Anbaus. Dies bringt einerseits eine Klärung für den Aussenraum, die neu erlebbare Hallenfassade weist aber ohne den Anbau problematische Proportionen auf.   |
| 3. Ersatzneubau    | Vollständiger Rückbau, zeitgerechter Ersatzneubau. Durch die besondere Lage an der Nahtstelle zu den beiden unterschiedlichen Landschaftsräumen lassen sich Grundrisse mit hoher Wohnqualität entwickeln. Situationsspezifische Wohnungstypen zum Durchwohnen versprechen „das Beste zweier Welten“. Die Erschliessung der Wohnungen ist grundsätzlich sowohl von Norden (z. Bsp. über einen Laubengang) wie auch von Süden her über den Hof denkbar. |

### 3.6 Baubereich D

|                    |   |
|--------------------|---|
| Mögliche Szenarien | Das Baubereich eignet sich für grosszügige Geschosswohnungen mit Bezug nach allen Seiten (Rundumsicht).   |
| Gestaltung         | Bauten im Baubereich D sollen zusammen mit dem Baubereich C eine gestalterische Einheit bilden. Der architektonische Ausdruck ist auf das Baubereich C abzustimmen. |

### 3.7 Grünräume

Der Ort lebt von den grosszügigen, durchgängigen Grünräumen. Sie ergeben eine gute ökologische Vernetzung mit den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und sind zu erhalten. Der Übergangsbereich zur angrenzenden Landwirtschaftszone ist optisch durchlässig zu gestalten.

|                        |   |
|------------------------|---|
| Grünbereich            | Der Grünbereich kann der Erschliessung der Baubereiche dienen (ausschliesslich siedlungsinterne Verbindungen) und bietet sich an für halbprivate und private Nutzungen, die zum Aufenthalt einladen. Private Gärten sind im Rahmen eines mit dem Baugesuch noch auszuarbeitenden Aussenraumkonzeptes möglich. Ein gut gestalteter und partiell überdeckter Sitzplatz ist gestattet. |
| Grundsätze             | Wichtige Grundsätze zur Gestaltung des Aussenraumes sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalten der Grosszügigkeit</li> <li>- naturnahe Gestaltung</li> <li>- Beibehaltung der traditionellen Materialien</li> <li>- Verwendung standortgerechter Pflanzen</li> <li>- Minimieren der Bodenversiegelung</li> </ul>   |
| Zuordnung              | Die Freiräume sind nicht für die Öffentlichkeit, sondern ausschliesslich für die Siedlung zugängliche Aussenräume. Eine direkte Zuordnung zu einzelnen Baubereichen ist im Rahmen des noch zu erarbeitenden Aussenraumkonzeptes möglich.  |
| Spez. Grünbereich N    | Der Grünraum Nord grenzt an das „Erhaltungsgebiet strukturreiche Landschaft“ und ist als empfindlicher Landschaftsteil zu betrachten. Bezweckt wird eine gute Vernetzung mit den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Er stellt einen ökologisch wertvollen Lebensraum und Rückzugsort für Kleinlebewesen dar. Der Bereich ist naturnah zu gestalten.                   |
| Spez. Grünbereich O    | Der Grünraum Ost kann wie bisher als Weide für Pferde und Ponies und als Hofstatt genutzt werden. Die Anlage von privaten Obst- und Nutzgärten sowie die Nutzung als privater Spiel- und Aufenthaltsbereich sind möglich. Ein einfacher Weideunterstand im Bereich für Kleinbauten ist auch ohne Hauptbau im Baubereich D möglich.  |
| Spez. Grünbereich S    | Der Hofraum Süd wird als naturnaher Aussenraum freigehalten und entsprechend gestaltet. Er kann als Retentionsfläche (Regenwassermulde) dienen und darf als privater oder halbprivater Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden. Bauten und Gehege zur Kleintierhaltung sowie ein gut gestalteter und partiell überdeckter Sitzplatz sind gestattet.                            |
| Ehemaliger Schulgarten | Der ehemalige Schulgarten ist ein wichtiger Bestandteil des Aussenraumes. Die Umzäunung des Gartens darf eine max. Höhe von 100 cm nicht überschreiten. Die Einfriedung muss mit dem Garten eine gestalterische Einheit bilden. Kleinbauten sind nicht gestattet.   |

### 3.8 Erschliessung

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Verkehrsbelastung     | Gemäss den Vorgaben der Überbauungsordnung können zwischen 15 und 18 Wohneinheiten (inklusive der heute bestehenden Wohnungen) realisiert werden. Insgesamt sind 18 Parkplätze vorgesehen. Ausgehend von 4 Fahrten pro Parkplatz und Tag ist mit 72 Fahrten pro Tag zu rechnen. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die heute bestehende Praxis mehr als 4 Fahrten pro Tag auslöst, so liegt das künftige Fahrtenaufkommen doch deutlich unter demjenigen vor dem Wegzug der Holzbearbeitungsbetrieb (125/Tag). Ein massgeblicher Teil dieser Fahrten wurde zudem mit schweren Fahrzeugen durchgeführt. Insgesamt muss also nicht von einer Verkehrszunahme ausgegangen werden.   |
| Basiserschliessung    | Die Basiserschliessung erfolgt wie bisher ab der Dorfstrasse, über die Zufahrt Melli. Da keine Mehrbelastung zu erwarten ist, kann der Ausbaustandard für die künftige Nutzung als genügend bezeichnet werden. Die Knoten und Ausfahrten wurden geprüft. Die Verkehrssicherheit ist mit Umsetzung von kleinen, noch festzulegenden Massnahmen gewährleistet (vgl. Überprüfung Sichtbermen im Anhang).<br>Die Massnahmen müssen durch die Bauherrschaft/Eigentümer in Zusammenarbeit mit der Stadt als Eigentümerin der Strasse mit der ersten bewilligungspflichtigen Bauetappe festgelegt werden. Mögliche Massnahmen sind etwa die Markierung von Haltelinien, der Platzierung von Hindernissen (z.B. Blumenkübeln oder Blöcken) zur Kanalisierung bzw. Lenkung der Radfahrenden, die farbliche Gestaltung des Strassenbelags im Knotenbereich oder die Montage eines Spiegels. Diese Massnahmen werde gestützt auf Art. 112 Abs. 1 lit. a BauG zu Lasten der Grundeigentümer von der Stadt Thun umgesetzt und müssen spätestens bei der Eingabe eines Baugesuches, welches nachweislich zu Mehrverkehr führt, geplant und vor Inbetriebnahme der ersten Etappe realisiert werden. |
| Interne Erschliessung | Zwischen den beiden bestehenden Anschlusspunkten im Osten und Westen des Areals ist die Lage der internen Detailerschliessung frei. Die arealinternen Fussgängerverbindungen zur Erschliessung der Bauten sind als halbprivate, der Öffentlichkeit nicht zugängliche Wege zu gestalten.  |
| Wegrechte             | Es bestehen sowohl öffentliche als auch private Dienstbarkeiten, die entsprechend zu berücksichtigen sind.   |

### 3.9 Parkierung

Die Parkierung ist dezentral und peripher in den jeweiligen Baubereichen anzuordnen. Die Berechnung der notwendigen Auto- und Zweiradabstellplätze richtet sich nach der Kant. Bauverordnung.

### 3.10 Energie

|           |   |
|-----------|---|
| Grundsatz | Die einzelnen Gebäude sollen so geplant werden, dass sie mit kleinstmöglichem Aufwand an Energie erstellt, genutzt und unterhalten werden können. |
|-----------|---|

Die Wärmegewinnung für Heizung und Warmwasser richtet sich nach dem Richtplan Energie der Stadt Thun. Der Wärmeentzug mit Erdsonden ist an diesem Ort gemäss der kantonalen Vorgaben nicht zugelassen (vgl. Karte Erdwärmesonden Amt für Wasser und Abfall AWA). Allerdings wurden bereits mehrfach Ausnahmegewilligungen für Erdwärmesonden erteilt, was darauf schliessen lässt, dass dies technisch möglich ist. Anzustreben ist die Nutzung von Energieholz in einem Wärmeverbund oder eine gleich- oder höherwertige Energieerzeugung.

### 3.11 Entsorgung/Abfallbereitstellung

Das Melli wird von den Lastwagen der städtischen Abfallentsorgung nicht befahren. Deshalb ist der Abfall für die Entsorgung an der Dorfstrasse bereit zu stellen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist aufzuzeigen, wie die Bereitstellung gemäss dem städtischen Abfallreglement gelöst werden soll. Zur Klärung dieser Frage empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun.

### 3.12 Lärmschutz

Belastungsgrenzwert

Das Areal befindet sich in der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

Lärmgutachten

Als Lärmquelle ist die Schiessanlage in Schwendibach zu beachten. Das Lärmgutachten vom 30. September 2015 (vgl. Anhang 7) kommt zum Schluss, dass die Anforderungen der Lärmschutzverordnung LSV an den Nordwest, Südwest- sowie Nordostfassaden auf dem Baubereich B sowie den Nordfassaden der Baubereiche B und C nicht eingehalten werden. Deshalb werden folgende Massnahmen nötig:

- a) Anordnung lärmempfindlicher Räume an den lärmabgewandten Fassaden:  
Baubereich B: An den Seitenfassaden des Baubereichs B können ab einer Distanz von 10 m zur nordöstlichen Baubereichsgrenze lärmempfindliche Räume angeordnet werden.  
Baubereiche C und D: Anordnung der lärmempfindlichen Räume an den gesamten Seitenfassaden.
- b) Loggias mit schalldichter Brüstung und hochabsorbierender Deckenverkleidung:  
Baubereich B: Bis in eine Distanz von 10 m ab nordöstlichen Baubereichsgrenze können an den Seitenfassaden des Baubereichs B zusätzlich Loggias mit schalldichten Brüstungen und hochabsorbierenden Deckenverkleidungen realisiert werden, damit im zurückversetzten Lüftungsfenster die Anforderungen der LSV für lärmempfindliche Räume erfüllt werden können.
- c) Belüftung der Räume mit Grenzwertüberschreitungen über die lärmabgewandten Fenster  
Baubereich B: Lärmempfindliche Räume können über die Südwest- und Nordostfassaden der südlichen Gebäudehälfte (10 m ab nordöstliche Baubereichsgrenze) sowie über die Südfassade belüftet werden.  
Baubereiche C und D: Eckräume an der Nordfassade können über die Seiten- und Südfassaden belüftet werden.

## Ausblick

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die unklar, wie sich die Lärmbelastung rund um die Schiessanlage Schwendibach entwickeln wird. Sofern sich zum Zeitpunkt einer Baueingabe die Verhältnisse nachweislich geändert haben, kann mittels eines neuen Lärmgutachtens der Verzicht auf die dargelegten Massnahmen begründet werden, wenn dannzumal die Grenzwerte ohne diese eingehalten werden können. Auch besteht die Möglichkeit, dass alternative Massnahmen umgesetzt werden können, wenn mit einem Gutachten deren Wirksamkeit in Bezug auf die Einhaltung der Grenzwerte belegt werden kann. So soll die Gestaltungsfreiheit im Rahmen der Detailprojektierung erhalten bleiben. Die genannten Massnahmen sind dann zu umzusetzen, wenn ein Baugesuch zu einer wesentlichen Änderung der heute bestehenden Nutzung (z.B. neue lärmempfindliche Räume) führt.

## **4 Weitere Bestimmungen**

### **4.1 Überbauungsplan**

Der Überbauungsplan regelt insbesondere:

- Den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung.
- Die Lage und Abmessung der Baubereiche für Haupt- und Kleinbauten.
- Die Lage der Detailerschliessung mit öffentlicher Dienstbarkeit
- Die ungefähre Lage der Grünbereiche.
- Die ungefähre Lage der Basis- und Detailerschliessung.

## **5 Verfahren**

### **5.1 Art des Verfahrens**

Im Rahmen der Projektstudien hat sich herausgestellt, dass die heutige Formulierung der Bestimmungen zur ZPP Z Goldiwil-Melli einer guten Arealentwicklung hinderlich sind. Dabei geht es insbesondere um das vorgegebene Nutzungsmass, das keine Erweiterung der Nutzfläche zulässt. Da es sich zum Teil um die Umnutzung von Gewerbeflächen handelt, entstehen für eine Wohnnutzung selbst bei gleichbleibenden Gebäudevolumen zusätzliche Nutzflächen (eine Unterteilung der grossen Raumhöhen führt im bestehenden Gebäudevolumen zu zusätzlicher Geschossfläche). Anstatt die ZPP-Bestimmungen entsprechend anzupassen, wird die ZPP aufgehoben und durch die vorliegende UeO ersetzt.

### **5.2 Zuständigkeiten**

Es handelt sich um eine Zonenplanänderung mit UeO nach Art. 58 BauG. Zuständig für den Beschluss ist der Stadtrat der Stadt Thun.

### 5.3 Mitwirkung

Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe haben Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Die Mitwirkungseingaben werden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet und fliessen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein.

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 4. Dezember 2014 bis zum 16. Januar 2015 statt.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurde eine (anonyme) Eingabe gemacht.

Eingabe 1; *kursiv*: Stellungnahme der Planungsbehörde

- Die Eingabe wirft der Stadt Thun irreführende und falsche Information bezüglich der Planung vor.  
*Die Information von Seiten der Behörden erfolgte transparent, und sämtliche Inhalte der Planung wurden in den aufgelegten Unterlagen sichtbar gemacht. Die Eingabe ist in diesem Punkt nicht nachvollziehbar.*
- Es werden sich widersprechende Angaben bezüglich des Nutzungsmasses (Haus D) festgestellt.  
*Bei den auf dem UeO-Plan dargestellten Baubereichen handelt es sich um diejenige Fläche, die überhaupt mit Hochbauten belegt werden darf. Die dazugehörigen UeO-Vorschriften regeln die Nutzungsmasse innerhalb der Baubereicher. So ist die maximale Gebäudegrundfläche deutlich kleiner als das Baubereich selbst. Die Bestimmung lässt den Architekten für die künftige Planung einen gewissen Spielraum in der Setzung des Gebäudes. Dies betrifft im Übrigen auch das Baubereich C.*
- Es werden sich widersprechende Angaben bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe festgestellt.  
*Beim festgestellten Widerspruch handelt es sich richtigerweise um einen Fehler in den Unterlagen. Die korrekte Höhe ist im UeO-Plan dargestellt und sollte auch in den Vorschriften 1011.00 bzw. 1012.00 M.ü.M. betragen. Die Vorschriften werden entsprechend angepasst.*
- Die Eingabe hält fest, dass sich 3-geschossige Bauten in diesem Umfeld störend auf das Gesamtbild auswirken. Dies insbesondere in Bezug auf die umliegende Zone W2.  
*In der Zone W2 sind zweigeschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss zulässig. Ein dreigeschossiger Bau fällt insgesamt nicht höher aus und führt nicht zu der dargelegten Beeinträchtigung. Zudem lässt die UeO keine massgebliche Überschreitung der heutigen Gebäudehöhen zu. Die Gebäudehöhen sind das Resultat einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und wurden von sämtlichen am Verfahren beteiligten Expertinnen und Experten als gut befunden.*
- Es wird auf die unmittelbare Nähe des bestehende Bauernhauses zur Strasse hingewiesen und gefordert, dass bei einem allfälligen Neubau dieser Abstand entsprechend vergrössert wer-

den müsste.

*Die Lage der südlichen Gebäudekante des Bauernhauses ist für den Charakter der gesamten Hofgruppe bestimmend und soll auch bei einem Neubau beibehalten werden.*

- Ein Ersatzneubau des ehemaligen Schulhauses wäre für das geschichtliche Erbe vernichtend und soll demnach untersagt werden.  
*Primäres Ziel ist die Erhaltung und Sanierung des bestehenden ehemaligen Schulhauses. Das Gebäude ist allerdings in einem schlechten baulichen Zustand. Zurzeit ist noch offen, ob eine Sanierung aus technischen und wirtschaftlichen Gründen überhaupt möglich ist. Die Möglichkeit eines Ersatzneubaus kann deshalb nicht ausgeschlossen werden.*
- Es wird ein Widerspruch in der zulässigen Höhe der Umzäunung des Schulgartens festgestellt.  
*Diese Feststellung ist korrekt. Richtig ist eine Höhe von 100 cm. Die Angabe wird entsprechend im Erläuterungsbericht geändert.*
- Die Erschliessungssituation und die Sicherheit insbesondere für den Schulweg werden auf Grund der engen Platzverhältnisse in Frage gestellt.  
*Diese Anliegen wurden eingehend geprüft und sowohl die Erschliessungsqualität als auch die Verkehrssicherheit als ausreichend beurteilt. Das historisch gewachsene und wertvolle Strassennetz im Bereich des Melli ist tatsächlich stellenweise sehr eng. In diesem besonderen Umfeld und vor dem Hintergrund, dass ein Ausbau der Strassen vor allem aus Sicht des Ortsbildschutzes, aber auch aus technischer Sicht nicht denkbar ist, erachtet die Planungsbehörde diese Situation als tragbar.  
Verschiedene kleinere Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wurden geprüft und sollen zeitgleich mit der ersten Bauetappe realisiert werden (vgl. Kapitel 3.8, Erschliessung).  
Die in der Eingabe genannte Zahl von 30 neuen Wohnungen ist nicht korrekt. Gemäss den Vorgaben der Überbauungsordnung können zwischen 15 und 18 Wohneinheiten realisiert werden. Es sind 18 Parkplätze (inkl. der bestehenden Wohnungen) vorgesehen. Der dadurch generierte Verkehr (4 Fahrten/PP) beträgt ca. 72 Fahrten pro Tag (gegenüber bis 125 Fahrten pro Tag vor dem Wegzug der Holzverarbeitungsbetriebe).*
- Es wird eine Planung der Standorte für die Bereitstellung von Abfall gefordert.  
*Die Planung der Bereitstellung von Abfall für die Entsorgung ist Sache der Bauherrschaft/Grundeigentümer und muss im Rahmen des Baugesuchsverfahrens gelöst werden. Die Bereitstellung muss wie in der Eingabe genannt an der Dorfstrasse erfolgen. Sowohl die Vorschriften, als auch der Erläuterungsbericht wurden um ein Kapitel zum Thema Abfall ergänzt. Der entspre-*

*chende Artikel in den Vorschriften wurde ebenfalls ergänzt. Die Bauherrschaft wird aufgefordert, die Frage der Bereitstellung frühzeitig mit dem städtischen Tiefbauamt zu klären.*

**Fazit:** *Insgesamt zweifelt die Eingabe das Resultat des qualitätssichernden Gutachterverfahrens an. Die Planungsbehörde ist der Ansicht, dass dieser Prozess äusserst sorgfältig erfolgt und die Qualität des Resultats als sehr gut zu beurteilen ist. Die gemäss UeO zulässige Entwicklung wird dem speziellen und sensiblen in Ort in jeder Hinsicht gerecht. Mit Ausnahme der Anpassung bezüglich der zulässigen Höhe der Umzäunung des Schulgartens sowie der Korrektur der maximal zulässigen Gebäudehöhen besteht demnach kein Anlass, die Unterlagen anzupassen. Die Planungsbehörde bedauert überdies, dass die vorliegende Eingabe anonym erfolgte, was ein Gespräch mit den Verfassern verunmöglicht.*

#### **5.4 Vorprüfung**

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 24. Juni 2016) wurden primär formale Aspekte gerügt, die in der Folge bereinigt wurden. So wurden etwa die Bestimmungen der BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) umgesetzt.

#### **5.5 Auflage**

Die öffentliche Planaufgabe fand vom 15. September bis 21. Oktober 2016 statt.

#### **5.6 Beschlussfassung und Genehmigung**

Die Beschlussfassung zur vorliegenden Überbauungsordnung „Goldiwil-Melli“ erfolgt durch den Stadtrat der Stadt Thun. Über allfällige unerledigte Einsprachen entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren.

### **6. Anhang**

- Anhang 1: Überprüfung Sichtbermen
- Anhang 2: Verkehrssituation Melli vom 30.06.2013
- Anhang 3: Erhebung Gebäudevolumen vom 25.02.2014
- Anhang 4: Aktennotizen Workshop 1 - 3
- Anhang 4: Mitwirkungseingabe vom 11. Januar 2015
- Anhang 6: Schlussbericht Gutachterverfahren vom 19. Mai 2014 (Richtprojekt)
- Anhang 7: Lärmgutachten vom 30. September 2015