

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Bernstrasse 11, Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften

nach Art. 58–61 BauG

Die Zonenplanänderung beinhaltet:

– Änderung Baureglement 2002, Anhang 3: neue Zonenvorschriften ZPP «Bernstrasse 11

– Änderung Zonenplan I 2002, Teil Thun

weitere Dokumente:

– Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.175	Format:	A4 hoch	Revidiert:	Final
Plan-Nr.:	2.175.02	Gez.:	M. Hutter	Name Büro:	Kontur AG
Mst.:	Kein Mst.	Datum:	21.07.2021		

Neue Zonen mit Planungspflicht ZPP AW Bernstrasse 11

Planungszweck	<ul style="list-style-type: none">– Neunutzung des Gewerbeareals.– Stadträumliche Aufwertung mittels eines verdichteten urbanen Quartierbausteines mit ortsangepasstem Nutzungsspektrum und hoher Wohn- resp. Arbeitsplatzqualität.– Sorgsamer Umgang und Weiterentwicklung der vorhandenen Substanz sowie spezifischen städtebaulichen und identitätsstiftenden Qualitäten am Stadteingang.
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none">– Zulässig sind Wohnnutzungen, stille bis mässig störende Gewerbe-, Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen.
Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none">– Dichte: Es ist folgende oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo)¹ zulässig:<ul style="list-style-type: none">• min. GFZo 1.6• max. GFZo 1.8– Max. Gebäudelänge und Gebäudebreite: frei– Max. Geschosszahl: frei– Max. Gesamthöhe²<ul style="list-style-type: none">• Bereich Schweizerweg: max. 16.00 m• Bereich Bernstrasse: max. 20.00 m• Über der Gesamthöhe sind nur Aufgänge von Treppen- und Liftkernen, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen mit dazugehörigen Brüstungen und Elementen der Absturzsicherungen sowie Beschattungs- und Wetterschutzvorrichtungen und technisch bedingte Aufbauten mit einer maximalen Höhe von 3.00 m ab dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion oder Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig. Nicht der Erschliessung dienende Dachaufbauten sind mindestens um das die maximale Gesamthöhe überschreitende Mass vom Dachrand zurückzusetzen.– Gebäudeabstand: frei– Grenzabstand: min. 5.00 m gegenüber Parz. GBR Nr. 1880, 2680 und 4239
Lärmempfindlichkeit	<ul style="list-style-type: none">– Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV. Zum Schutz vor übermässiger Lärmbelastung sind geeignete Massnahmen zu treffen, mit denen die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach LSV eingehalten werden können. Die diesbezüglichen Nachweise sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none">– Bestandesbauten und Neubauten sollen sich in hoher Qualität ergänzen.– Das im Bauinventar als erhaltenswert bezeichnete Baudenkmal untersteht Art. 10b BauG. Der Hauptbau von 1926 ist zwingend zu erhalten; unter Berücksichtigung des Wertes des Baudenkmals sind bauliche Veränderungen (bspw. An- oder Umbauten) möglich. Der Anbau

¹ Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) der Voll-, Attika- und Dachgeschosse nach Art. 18, 20 und 21 BMBV (ohne Untergeschosse nach Art. 19 BMBV, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie nach Art. 8 BMBV hinausragt) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. 28 BMBV).

² Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Art. 14 BMBV).

von 1954 / 1963 kann - vorbehaltlich eines gestalterisch ebenbürtigen Ersatzes (insb. der Eck- und Zugangslösung beim Hauptbau) - ganz oder teilweise abgebrochen werden.

- Entlang der Bernstrasse haben die von der Stadtebene aus erschlossenen Geschosse in einer angemessenen Raumtiefe eine hohe Eignung für öffentliche oder publikumsorientierte Nutzungen aufzuweisen.
- Bei Neubauten entlang der Bernstrasse ist ein überhohes Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) mit einer Geschosshöhe nach Art. 17 Ziff. 2 BMBV von min. 4.0 m zu erstellen. Dieses muss nicht über die gesamte Gebäudetiefe gehen.
- Das Vorland entlang der Bernstrasse ist im Gesamtzusammenhang mit dem angrenzenden, öffentlichen Strassenraum zu gestalten und öffentlich zugänglich zu halten.
- Für die Umsetzung der ZPP ist die Qualität von neuen Gebäuden und Anbauten mittels Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142 sicherzustellen.

Erschliessungs- grundsätze

- Die Haupterschliessung für Motorfahrzeuge hat über den Schweizerweg (Zufahrt) und die Bernstrasse (Wegfahrt) zu erfolgen. Eine Nebenerschliessung über die bestehenden Anschlüsse an der Bernstrasse (Zu- und Wegfahrten) ist zulässig.
- Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind weitgehend in gemeinschaftlichen Parkieranlagen unterirdisch anzuordnen, eine nachgeordnete Anzahl Abstellplätze für Besucher und Kunden kann oberirdisch entlang der Bernstrasse angeordnet werden.
- Pro Wohnung sind min. 0.5 und max. 0.9 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig. Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge der übrigen Nutzungen gelten die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung. Pro Wohnung sind min. 2.0 überdachte Veloabstellplätze zu errichten.
- Mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätsmanagement-Konzept vorzulegen, das für die Neubebauung Massnahmen aufzeigt, um die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen möglichst in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu verändern.
- Es ist ein öffentlich zugängliches Fusswegnetz zu erstellen, welches den Anschluss an die Wegverbindungen in der Umgebung sicherstellt.
- Neubauten und Umbauten sind an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, ist für Heizung und Warmwasser Umweltwärme vorzusehen.

Inkrafttreten

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung:	16. Mai 2019 bis 14. Juni 2019
Kantonale Vorprüfung:	17. Januar 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger:	24. Dezember 2020 und 7. Januar 2021 (ersetzt die Publikation vom 10. Dezember 2020)
Öffentliche Planaufgabe:	11. Dezember 2020 bis 5. Februar 2021
Einspracheverhandlung:	17. Februar 2021
Erledigte Einsprachen:	3
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	2

Beschlossen durch

Gemeinderat:

Stadtrat:

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Raphael Lanz

Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun,

Der Stadtschreiber:

Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung