

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



GENEHMIGUNG

**Überbauungsordnung ay «Hoffmatte»
nach Art. 58–61 BauG**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

– Überbauungsplan 1:1000

– Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

– Ausschnitt Zonenplan I 1:2500

– Baureglementsänderung

– Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.: 6.057

Plan-Nr.: –

Mst.: –

Format:

Gez.:

Datum:

A4

bm

25.07.16

Revidiert:

26.02.2020

ecoptima ag, Bern

1.	Allgemeines	3
Art. 1	Planungszweck	3
Art. 2	Wirkungsbereich	3
Art. 3	Stellung zum übergeordneten Recht	3
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplans	3
2.	Art und Mass der Nutzung	4
Art. 5	Art der Nutzung	4
Art. 6	Lärmempfindlichkeit	4
Art. 7	Mass der Nutzung	4
3.	Gestaltung	5
Art. 8	Grundsätze	5
Art. 9	Dachform	5
4.	Aussenraum	6
Art. 10	Nutzung des Aussenraums	6
Art. 11	Aussenraumgestaltung	6
Art. 12	Geschützter Einzelbaum	7
Art. 13	Erhaltenswerter Obstbaumgarten	7
Art. 14	Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielfläche	7
5.	Erschliessung und Parkierung	8
Art. 15	Erschliessung	8
Art. 16	Fuss- und Velowegverbindung	8
Art. 17	Abstellplätze Motorfahrzeuge	8
Art. 18	Veloabstellplätze	8
6.	Weitere Bestimmungen	9
Art. 19	Energie	9
Art. 20	Ver- und Entsorgung	9
Art. 21	Gefahrengebiet	9
Art. 22	Etappierbarkeit	9
Art. 23	Privatrechtliche Vereinbarungen	9
Art. 24	Inkrafttreten	9

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) ay «Hoffmatte» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Quartierentwicklung sowie für den differenzierten und etappierbaren Bau einer Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) AY «Hoffmatte».

Art. 2

Wirkungsbereich Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gepunkteten Linie umrandeten Wirkungsbereich.

Art. 3

Stellung zum übergeordneten Recht Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Stadt Thun (BR), insbesondere die Vorschriften zur ZPP AY «Hoffmatte», sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche mit maximaler Höhe (in m ü. M.)
- Aussenräume
- Bereiche für Verkehrsflächen
- Bereiche für öffentliche Plätze
- Bereiche für Arealzufahrten und für die Anlieferung
- Korridore für Fuss- und Velowegverbindung
- Bereich für die grössere Spielfläche
- Geschützter Einzelbaum

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Abzubrechende Gebäude
- Bauten, öffentliche Plätze und Rampen Einstellhallen gemäss Richtkonzept
- Erhaltenswerter Obstbaumgarten
- Vorgesehene Sammelstellen Entsorgung und Entsorgung Gewerbe
- Koordinatenpunkte

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

- Art der Nutzung ¹ Wohnnutzung gemäss den im BR festgelegten Bestimmungen über die Bauzonen Wohnen W.
- ² In den Baubereichen 1–3 Nutzungen gemäss den im BR festgelegten Bestimmungen über die Zonen Wohnen/Arbeiten W/A (z.B. Alters- und Pflegeheim, Wohnen mit Dienstleistungen, Ärzte-/ Gemeinschaftspraxis, Verkaufsnutzung, Cafeteria, KITA, Wäscherei etc.).

Art. 6

- Lärmempfindlichkeit ¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.
- ² Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 7

- Mass der Nutzung ¹ Innerhalb der Baubereiche sind die Länge und Breite der Gebäude frei. Zwischen den Gebäuden in den Baubereichen 4 und 5 ist mindestens ein Gebäudeabstand von 3.0 m einzuhalten.
- ² Die maximal zulässige Höhe des höchsten Punkts der Dachkonstruktion der Gebäude in m ü. M. ist im Überbauungsplan pro Baubereich festgelegt.
- ³ Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- ⁴ Es sind maximal 40'000 m² oberirdische Geschossfläche (GF_o) zulässig.
- ⁵ Es sind mindestens 30'000 m² GF_o zu realisieren. In jeder Etappe ist mindestens so viel GF_o zu realisieren, dass die restliche Mindestfläche mit den noch unbebauten Baubereichen erstellt werden kann.
- ⁶ Ausserhalb der Baubereiche sind Gebäude nicht zulässig. Andere Bauten dürfen nur im Rahmen der Bestimmungen von Art. 10 erstellt werden.

3. Gestaltung

Art. 8

- Grundsätze
- ¹ Es soll eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht werden. Die Form- und Farbgebung soll den zusammenhängenden Charakter der Überbauung betonen.
- ² Die Gestaltung der Gebäude soll Variationen der Thematik «Bauen im urbanen Raum» und der damit zusammenhängenden typischen Materialisierung wie massiver Erscheinung (Materialität) und opaker Fassadenanteile (Verhältnis Fenster zu geschlossenen Bereichen) abbilden.
- ³ Zur Illustration der Bebauungsidee hat der Gemeinderat ein Richtkonzept erarbeiten lassen. Dieses ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

Art. 9

- Dachform
- ¹ Auf Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Die Dachformen von Klein- und Anbauten sind auf die Gebäude und die Gesamterscheinung abzustimmen.
- Dachgestaltung
- ² Auf den Dachflächen dürfen nur Dachaufbauten gemäss Abs. 3 erstellt werden. Sie müssen sich in Materialisierung und Farbgebung in das Ortsbild einpassen. Nicht begehbare Bereiche sind extensiv zu begrünen.
- Dachaufbauten
- ³ Als Dachaufbauten zulässig sind Dachgärten, gedeckte Dachaufgänge, technisch bedingte Dachaufbauten und Installationen wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen sowie Absturzsicherungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

4. Aussenraum

Art. 10

Nutzung des
Aussenraums

¹ Die Aussenräume dienen den Bewohnern als Raum für Erholung und Spiel sowie dem ökologischen Ausgleich. In den Aussenräumen sind Park- und Freizeitanlagen, Plätze, Gärten sowie Fuss- und Velowege zulässig. Ausserdem dürfen die Not- und Servicezufahrten gemäss Art. 15 Abs. 5 über die Aussenräume erfolgen.

² Sofern die Baubereiche nicht für Gebäude beansprucht werden, sind sie wie die angrenzenden Aussenräume zu nutzen und zu gestalten.

³ In den Bereichen für öffentliche Plätze sind allgemein zugängliche Freiflächen zu schaffen, die Bewohnern und Besuchern sowie den angrenzenden Arbeitsnutzungen als gemeinschaftlicher, urbaner Platz mit Zugangs-, Aufenthalts- und Begegnungsfunktion dienen. In diesen Bereichen sind Anlagen und Mobiliar für die Aufenthalts- und Begegnungsfunktion zulässig. Auf dem öffentlichen Platz der Baubereiche 1–3 sind Taxivorfahrten, Anlieferungen mit Kleintransportern und ähnliche Nutzungen im Zusammenhang mit den umliegenden Arbeits- und Mischnutzungen zulässig.

⁴ Die Bereiche für Verkehrsflächen dienen der Erschliessung und Parkierung. Soweit möglich sind sie wie die Aussenräume resp. die öffentlichen Plätze zu nutzen und zu gestalten.

⁵ Ausserhalb der Baubereiche sind Kleinbauten wie Gartenhäuser, Spielgeräte, überdachte Veloabstellplätze, Containerstandorte und dergleichen bis max. 60 m² Fläche pro Objekt und einer Gesamthöhe von max. 4.0 m zulässig. Ebenso ist die Überdachung der Einstellhallenrampen im erforderlichen Umfang zulässig.

Art. 11

Aussenraumgestal-
tung

¹ Zur Illustration der Aussenraumgestaltung hat der Gemeinderat ein Richtkonzept erarbeiten lassen. Dieses ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

² Es sind einheimische und standortgerechte Arten einzusetzen. Der Vernetzung der Lebensräume ist dabei grosse Beachtung zu schenken.

³ Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

⁴ Soweit Aussenräume einzelnen Wohneinheiten individuell zugewiesen werden, können sie als Privatgärten gestaltet (Zäune, Sitzplätze, Grillstellen und dergleichen) und bepflanzt werden.

⁵ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

Art. 12

Geschützter Einzelbaum Der geschützte Einzelbaum ist zu erhalten. Wird ein Ersatz nötig, kann von der Lage abgewichen werden. Es ist ein grosskroniger Baum zu pflanzen. Lage und Abmessung sind im Umgebungsgestaltungsplan darzustellen.

Art. 13

Erhaltenswerter Obstbaumgarten ¹ Der bestehende Obstbaumgarten ist zu ersetzen. Die genaue Lage und Abmessung sind im Umgebungsgestaltungsplan zu definieren.

² Es sind einheimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Art. 14

Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielfläche ¹ Für Umfang und Gestaltung der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche sowie der grösseren Spielfläche gelten die Bestimmungen des BauG und der BauV.

² Die grössere Spielfläche von 600 m² ist innerhalb des im Plan festgelegten Bereichs zu realisieren. Die genaue Lage und Abmessung sind im Rahmen der Gesamtgestaltung zu definieren.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 15

- Erschliessung ¹ Das Areal ist innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Bereiche mit Arealzufahrten an die Hofackerstrasse und die Eisenbahnstrasse anzubinden.
- ² Die Rampen zu den unterirdischen Einstellhallen sind in der Nähe der Arealzufahrten im Bereich für Verkehrsfläche anzuordnen.
- Anlieferung ³ Die Anlieferung mit Lastwagen für die Nutzungen in den Baubereichen 1–3 ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs an der Hofackerstrasse anzuordnen.
- Notfall- und Servicezufahrten ⁴ Die Arealzufahrten sowie die Fuss- und Velowege sind gemäss den Anforderungen der Service- und Notfallfahrzeuge auszubauen.
- ⁵ Die Anbindung der Zugänge der Bauten in der angrenzenden Zone Arbeiten (A) ist zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen.

Art. 16

- Fuss- und Veloweg-
verbindung ¹ Im Korridor für Fuss und Velowegverbindungen gemäss dem Überbauungsplan sind Fuss- und Velowege zu erstellen und dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. Sie sind an das übergeordnete Strassennetz und an das Wegnetz des umliegenden Quartiers anzuschliessen. Die Wege sind mindestens 2.0 m breit auszubauen.
- ² Die Verbindungen sind jeweils gleichzeitig mit den angrenzenden Gebäuden zu realisieren.

Art. 17

- Abstellplätze
Motorfahrzeuge ¹ Die Bemessung der Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Es dürfen maximal 1.2 Abstellplätze pro Wohnung erstellt werden.
- ² Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat in unterirdischen Einstellhallen zu erfolgen.
- ³ Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Besucher und für die Nutzung der angrenzenden Zone Arbeiten (A) sind auf der arealinternen Verkehrsfläche zulässig.

Art. 18

- Veloabstellplätze ¹ Die Bemessung der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54c BauV.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 19

Energie

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energie-sparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

² Sofern die Nutzung technisch machbar und wirtschaftlich tragbar ist und eine Konzession erteilt wird, ist Grundwasser als Hauptenergieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung einzusetzen.

Art. 20

Ver- und Entsorgung

¹ Die Sammelstellen für die Entsorgung sollen an der Eisenbahnstrasse und an der Hofackerstrasse in der Nähe der Arealzufahrten erstellt werden. Eine zusätzliche Sammelstelle Entsorgung Gewerbe soll an der Hofackerstrasse beim Baubereich 2a erstellt werden. Sie dient ausschliesslich den gewerblichen Nutzungen in den Baubereichen 1–3 und ist nicht öffentlich zugänglich.

² Die Bestimmung der Art, Anzahl und Lage der Entsorgungsstellen erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Für Hauskehricht und Papier sind Unterfluranlagen vorzusehen.

Art. 21

Gefahrengebiet

Für die Bauten und Anlagen in Baufeld 3 ist sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Art. 22

Etappierbarkeit

¹ Die Bebauung kann etappiert werden.

² Die zum Baubereich gehörenden sowie daran angrenzende Aussenräume sind gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss fertigzustellen.

Art. 23

Privatrechtliche Vereinbarungen

Soweit notwendig, sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor Genehmigung der UeO abzuschliessen.

Art. 24

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung: 12. Juli 2018

Publikation im amtlichen Anzeiger: 31. Oktober 2018

Öffentliche Planaufgabe: 1.–30. November 2018

Einspracheverhandlungen: 5. Dezember 2018–23. Januar 2019

Erledigte Einsprachen: 3

Unerledigte Einsprachen: 10

Rechtsverwahrungen: 4

Beschlossen durch den Gemeinderat: 18. September 2019

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

R. Lanz

B. Huwyler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, den ...

Der Stadtschreiber:

B. Huwyler

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung: