

Stadtratssitzung vom 15. November 2018

Bericht Nr. 24/2018

Arealentwicklung Bostudenzelg Bläuerstrasse, Ideenwettbewerb und Überbauungsordnung

Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 500'000 Franken

1. Das Wichtigste in Kürze

Das Areal von 45'000 m² befindet sich ca. zur Hälfte im Eigentum der Firma Frutiger AG und der Bernischen Pensionskasse (BPK) und zur Hälfte in städtischem Eigentum. Es umfasst die letzten unbebauten Parzellen der aktuellen Überbauungsordnung UeO x Bostudenzelg (Parzellen Grundbuchblatt Thun-Strättligen Nrn. 3278, 3282, 3297, 3932 und 3986). Die Parteien sind sich einig, dass die bestehende UeO von 1977 nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine zeitgemässe Siedlungsentwicklung entspricht.

Auf den letzten unbebauten Parzellen der Bostudenzelg soll ein innovatives Wohnprojekt entstehen, das eine hohe Dichte aufweist und einen Mehrwert für das ganze Bostudenquartier kreiert. Es soll ein bedürfnis- und marktgerechtes, diversifiziertes Wohnungsangebot mit einer hohen städtebaulichen Qualität der Gebäude und Aussenräume entstehen. Um diese Qualität der neuen Überbauung zu erreichen, ist die Durchführung eines zweistufigen qualitätssichernden Verfahrens mit anschliessenden Vertiefungsworkshops vorgesehen. Die planungsrechtliche Sicherung der Resultate des qualitätssichernden Verfahren erfordert den Erlass einer neuen Überbauungsordnung.

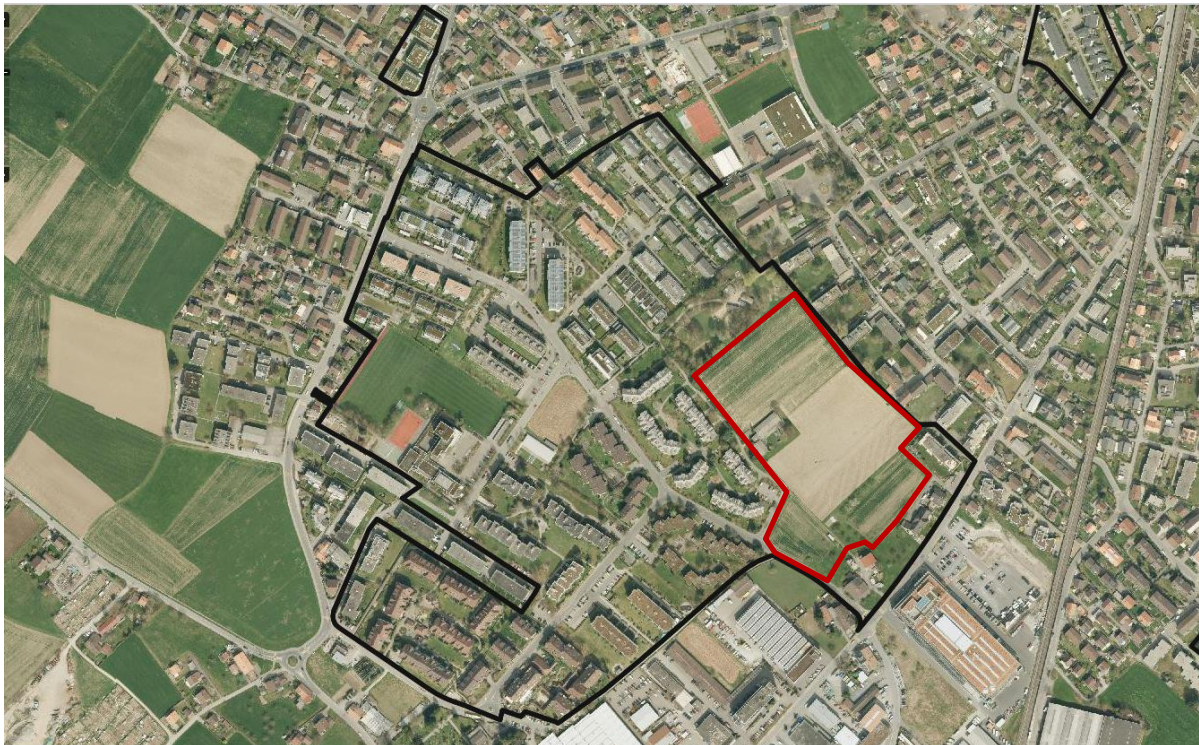


Bild 1: Orthofoto mit dem Perimeter der aktuellen UeO x Bostudenzelg (schwarz) und der neuen UeO Bostudenzelg Bläuerstrasse (rot)

2. Ziele der Stadtentwicklung

Das Gebiet Bostudenzelg umfasst eine der letzten zusammenhängenden unbebauten Bauzonen der Stadt Thun. Das Gebiet bietet einen grossen Spielraum für die Gestaltung und die Nutzung der künftigen Bebauung. Dieser Spielraum ermöglicht die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts STEK 2035 und der Wohnstrategie 2030 der Stadt Thun gezielt umzusetzen, weshalb dem Gebiet eine besondere strategische Bedeutung zukommt.

Die übergeordneten Entwicklungsziele für das Areal Bostudenzelg lassen sich hauptsächlich aus der Wohnstrategie ableiten. Das Areal Bostudenzelg ist gemäss der Wohnstrategie schwerpunktmässig für die Umsetzung der folgenden Ziele geeignet:

- *Ziel 4 – Stärkung der Wohnbaugenossenschaften (WBG):* Schaffung von genossenschaftlichem Wohnungsbau. Im Sinne einer aktiven Bodenpolitik sollen dabei gezielt Anreize für höhere Belegungsdichten, eine bessere soziale Durchmischung und einen höheren Familienanteil geschaffen werden.
- *Ziel 6 – Angebot für Familien stärken:* Junge Erwachsene und Familien mit Kleinkindern werden als Zielgruppe aktiv gefördert. Dafür entsteht eine familienfreundliche Überbauung mit einem attraktiven Angebot an familienunterstützenden Dienstleistungen und qualitativ hochwertigen und nutzbaren Aussenräumen.
- *Ziel 8 – Altersgerechten Wohnraum schaffen:* Die anhaltende Alterung der Bevölkerung in Thun erfordert eine Erweiterung der altersgerechten Wohnmöglichkeiten. In der neuen Überbauung Bostudenzelg entsteht ein innovatives Wohnangebot für ältere Generationen (Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, Alterswohn- und Pflegeheim, usw.).
- *Ziel 10 – Soziale Durchmischung fördern:* Durch die gegenseitige Ergänzung der Angebote für die Zielgruppen Familien und ältere Generationen sowie durch die Umsetzung von gemeinnützigen Wohnungen wird eine soziale und demographische Durchmischung erreicht.

3. Bauliche Anforderungen

In der Bostudenzelg soll eine dichte Überbauung mit urbanen Qualitäten entstehen. Dabei stehen eine angemessene Dichte, belebte qualitative Aussenräume und eine soziale Durchmischung im Zentrum. Die städtebauliche Struktur der neuen Überbauung soll in das bestehende Quartier eingebettet werden.

Diese Entwicklung stellt jedoch grosse Herausforderungen an die neu zu realisierende Überbauung. Einerseits handelt es sich um ein unbebautes Areal, für das vielfältige städtebaulichen Fragestellungen – namentlich erträgliche Dichte, maximale Höhe, Anordnung der Baufelder, Erschliessung und Durchwegung, Anbindung an das Quartier, Gestaltung der Aussenräume und des öffentlichen Raums – abgeklärt werden müssen. Andererseits erfordert die Zusammensetzung der privaten und öffentlichen Grundeigentümer, dass das Projekt in verschiedenen, voneinander unabhängigen Etappen realisiert werden kann. Die Komplexität der Fragestellung bedingt eine Vielfalt an Lösungsmöglichkeiten. Ein Varianzverfahren in Form eines anonymen Ideenwettbewerbs soll einen breiten Fächer an innovativen Lösungsansätzen hervorbringen.

Das Verfahren wird durch ein externes Büro begleitet und ist in zwei Phasen aufgeteilt:

Phase 1: Anonymer städtebaulicher Ideenwettbewerb nach SIA 142 (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein)

Als qualitätssicherndes Verfahren wird ein anonymer städtebaulicher Ideenwettbewerb nach SIA 142 gewählt. In einem ersten Schritt wird eine Präqualifikation auf Einladung durchgeführt. Dabei werden auf Grund verschiedener Beurteilungskriterien die Teams für die Bearbeitung des Projektentwurfs ausgewählt. Diese ausgewählten Teams setzen sich mit den komplexen städtebaulichen Fragestellungen auseinander und reichen einen Projektentwurf ein. Das Preisgericht wählt anschliessend aus den eingegangenen Dossiers das Siegerprojekt aus. Die noch offenen Fragestellungen werden in einem

zweiten Schritt mittels Vertiefungsworkshops mit dem Siegerteam und den Experten bis zu einem Richtprojekt erarbeitet.

Phase 2: Erarbeitung Überbauungsordnung nach Art. 58–61 BauG

Dieses Richtprojekt bildet die Grundlage für die Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung in Form einer UeO. Das Begleitbüro ist für die Erarbeitung der UeO zuständig. Die UeO erfordert eine Zonenplanänderung in der Kompetenz des Stadtrates, die dem fakultativen Referendum untersteht.

4. Termine

Vorbereitung Wettbewerb	Winter 2018
Städtebaulicher Ideenwettbewerb (SIA 142)	Frühling / Sommer 2019
Vertiefungsworkshops	Herbst 2019
Erarbeitung UeO	Winter 2020
Planerlassverfahren (voraussichtlich 18 bis 24 Monate)	Ab Frühling 2020

5. Finanzielles

Für die Durchführung des Ideenwettbewerbs und die Erarbeitung der Überbauungsordnung sind Kosten von 500'000 Franken veranschlagt:

<i>Anonymer städtebaulicher Ideenwettbewerb nach SIA 142 mit Vertiefungsworkshops</i>	Betrag	
Verfahrensbegleiter	CHF	80'000
Modellbau	CHF	20'000
Gesamtpreisumme	CHF	200'000
Vertiefungsworkshops	CHF	50'000
Entschädigung Jury und Fachexperten	CHF	70'000
Erarbeitung Überbauungsordnung (Bericht, Plan, Vorschriften)	CHF	40'000
Weiteres (Nebenkosten, Spesen, Raummiete, Reserve)	CHF	40'000
Total Kreditsumme	CHF	500'000

Kostenbeteiligung Grundeigentümer		
Nettokosten Frutiger AG / Bernische Pensionskasse (50 %)	CHF	250'000
Nettokosten Stadt Thun (50 %)	CHF	250'000

Diese Planung wird partnerschaftlich mit der Firma Frutiger AG und der Bernischen Pensionskasse realisiert. Gemäss dem unterschriebenen Planungsvertrag vom 26. September 2018 werden sich die jeweiligen Grundeigentümer mit je 50 Prozent an den Kosten beteiligen. Die Nettokosten für die Stadt belaufen sich somit auf 250'000 Franken. Im Aufgaben- und Finanzplan 2019 bis 2022 sind unter Erneuerung Stadtplanung netto 250'000 Franken für die Arealentwicklung Bostudenzelg Bläuerstrasse eingestellt.

Dies ergibt auf der Basis des Gesamtkredites von 500'000 Franken folgende Folgekosten (nicht liquiditätswirksam):

Kalk. Abschreibung (5 Jahre)	CHF 100'000
Kalk. Zinsen (5 % auf ½ von 500'000)	CHF 12'500
Total Folgekosten	CHF 112'500

6. Verhältnis zu den Legislaturzielen 2015-2018

Nebst dem Beitrag, den die Entwicklung des Areals Bostudenzelg Bläuerstrasse zur Zielerreichung des Stadtentwicklungskonzeptes STEK 2035 und der Wohnstrategie 2030 leistet, trägt die Arealentwicklung auch zur Erreichung der Legislaturziele 2015-2018 bei. Die Arealentwicklung unterstützt die Umsetzung des Legislatorschwerpunkts 1 «Thun als Wohn- und Lebensstandort stärken» und trägt direkt zur Erreichung der Legislaturziele 1 «Die Bevölkerung findet in allen Lebensphasen zeitgemässe Wohnungsangebote», 3 «Die Voraussetzungen für eine Stärkung der Identität der Thuner Quartiere sind geschaffen» und 4 «Die Position als familienfreundliche Stadt mit hohem Freizeitwert ist gestärkt» bei.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 Buchstabe a Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 17. Oktober 2018, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 500'000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 5612.5290.015 (Bilanzkonto 14290.10.01) für externe Leistungen für die Durchführung des Ideenwettbewerbs und die Erarbeitung der Überbauungsordnung Bostudenzelg Bläuerstrasse.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 17. Oktober 2018

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller