

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung bf «Dahlienweg»

nach Art. 58-61 BauG

Die Änderung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan 1:1'000; Bauzonenplan I, Teil Thun 2002

weitere Dokumente:

- Mitwirkungsbericht vom 16. April 2025

- Erläuterungsbericht vom 6. Juli 2026

- Betriebskonzept Mobilität vom 31. März 2025

- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zum Studienverfahren vom 15. Januar 2024

Objekt Nr.: 2.183
Plan-Nr.: -
Mst.: -

Format: A4
Gez.: bg
Datum: 06.07.2026

Revidiert: -
Revidiert: -
Name Büro: Panorama AG

Auftragsgeberin

Wohnbaugenossenschaft Stern
Erlengweg 13
3604 Thun
www.wbgstern.ch

Planungsbehörde

Stadt Thun
Planungsamt
Industriestrasse 2
3600 Thun
www.thun.ch

Planungsbüro

Panorama AG
Fabrikstrasse 20A
3012 Bern
www.panorama-ag.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgegenstand	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ablauf und Vorgehen	6
1.3	Beeteiligte	7
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
3	Richtprojekt	15
3.1	Städtebau	15
3.2	Architektur	16
3.3	Erschliessung und Parkierung	17
3.4	Aussenraum	17
4	Zonenplanänderung	18
5	Überbauungsordnung	19
5.1	Überbauungsplan	19
5.2	Überbauungsvorschriften	20
6	Auswirkungen	24
6.1	Gesamtverkehrskonzept Stadt Thun 2035	24
6.2	Detailerschliessung	24
6.3	Naturgefahren	25
6.4	Störfallvorsorge	25
7	Planerlassverfahren	27
7.1	Mitwirkung	27
7.2	Vorprüfung	27
7.3	Öffentliche Auflage	27
7.4	Beschluss und Genehmigung	27
	Anhang	28

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Die Wohnbaugenossenschaft Stern (WBG Stern) ist Eigentümerin der Wohnüberbauung "Dahlienweg" im Stadtteil Dürrenast in Thun. Das Quartier liegt im südwestlichen Teil der Stadt, beherbergt rund 6'500 Einwohnende und verfügt über zahlreiche Gewerbebetriebe und Einkaufsmöglichkeiten. Der Stadtteil bietet zahlreiche kulturelle Angebote und Sehenswürdigkeiten, beispielsweise das Schloss Schadau oder das Thuner Kultur- und Kongresszentrum. Mit den vielen Sport- und Freizeitanlagen sowie den Naherholungsgebieten entlang des Thunersees, bietet die Umgebung attraktive Wohnlagen mit viel Erholungs- und Freizeitraum. Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe zum Quartierzentrum Strättligen Markt, einem Nutzungsschwerpunkt mit verschiedenen Versorgungsangeboten.



Abb. 1: Situierung des Grundstücks im gesamtstädtischen Kontext

[Quelle: Geoportal Kanton Bern]

Die Überbauung Dahlienweg ist vom Bahnhof Thun mit dem öffentlichen Verkehr in sechs Minuten und mit dem Velo in rund acht Minuten zu erreichen. Die Autobahnauffahrt Thun-Süd ist vier Fahrminuten entfernt.

Planungsabsichten WBG Stern

Sinn und Zweck der Genossenschaft ist die Vermietung von preiswerten, gepflegten und gut unterhaltenen Wohnungen nach strategischen Leitlinien der WBG Stern. Die Siedlung "Dahlienweg" besteht aus vier Gebäuden, welche insgesamt über 30 Wohnungen verfügen. Dies macht rund 14% des Wohnungsbestandes der WBG Stern aus. Die bestehenden Gebäude weisen eine schlechte Bausubstanz auf. Angestrebt wird die Realisierung einer attraktiven, zeitgemässen, quartierverträglichen und nachhaltigen Wohnüberbauung. Diese soll das Nebenzentrum Lachen-Dürrenast städtebaulich stärken und einen qualitätsvollen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Durch eine angemessene innere Verdichtung sollen nach Möglichkeit mindestens 45 Wohnungen (in Kostenmiete) entstehen. Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens wurden die Eckwerte der Überbauung konkretisiert.

Studienverfahren Dahlienweg

Die Wohnüberbauung "Dahlienweg" umfasst die Parzelle Nr. 1083 und liegt im Eigentum der WBG Stern. Der Eigentümer der nördlichen Parzelle Nr. 925 hat kurz- und mittelfristig keine Bebauungsabsichten. Im Rahmen des Studienverfahrens wurde dennoch über die beiden Parzellen geplant. Jedoch mussten die Abgaben zwingend sicherstellen, dass eine Bebauung der Parzelle Nr. 1083 unabhängig von der Parzelle Nr. 925 möglich ist.



Abb. 2: Situierung des Grundstücks im Quartier

[Quelle: Geoportal Kanton Bern]

Um die am Ort verträgliche Bebauungsdichte sowie Setzung und Volumen der Gebäude zu ermitteln, wurde im Jahr 2023 ein einstufiges Studienverfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Für die Präqualifikation wurden 14 Architekturbüros eingeladen, anschliessend wurden aus den eingegangenen Bewerbungen durch das Beurteilungsgremium fünf Teams für die Bearbeitung ausgewählt. Diese Bearbeitungsteams erarbeiteten ein städtebauliches, architektonisches und ausseräumliches Projekt.

Das Beurteilungsgremium sprach im Dezember 2023 die Empfehlung zur Weiterbearbeitung des Projektes des Teams "ARGE akkurat bauatelier AG und Quartierwerk Architektur GmbH zusammen mit META Landschaftsarchitektur" aus. Basierend auf der Rückmeldung des Beurteilungsgremiums wurde das Siegerprojekt überarbeitet und liegt nun als Richtprojekt vor (vgl. Kapitel 3). Mit der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO) werden die Eckwerte des Richtprojekts planungs- und baurechtlich gesichert.

1.2 Ablauf und Vorgehen

Damit die baurechtliche Umsetzung sichergestellt ist, sind folgende Planungs-massnahmen notwendig:

- Änderung des Zonenplans
- Erarbeiten der Überbauungsordnung "Dahlienweg". Als Grundlage für diese Arbeit dient das Richtprojekt der ARGE akkurat/Quartierwerk und META (vgl. Kapitel 3), welches aus dem Studienverfahren hervorging (vgl. Anhang A2).

Der Erlass der neuen Überbauungsordnung sowie der Zonenplanänderung liegen in Kompetenz des Stadtrates und unterliegen dem fakultativen Referendum.

Für den Entwurf der Planungsinstrumente sowie die beiden ordentlichen Planer-lassverfahren ist folgendes Vorgehen vorgesehen:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| – Erarbeitung Planungsinstrumente | bis Herbst 2024 |
| – öffentliche Mitwirkung | Winter 2025 |
| – kantonale Vorprüfung | Sommer 2025 |
| – öffentliche Auflage | Sommer 2026 |
| – Einspracheverhandlungen | Sommer 2026 |
| – Beschlussfassung Genehmigungsakten | Winter 2027 |
| – Genehmigung Kanton | Sommer 2027 |

1.3 Beeteiligte

An Verfahren sind folgende Abteilungen und Personen beteiligt:

Stadt Thun

- Florian Kühne
Stadtarchitekt / Co-Leiter Planungsamt
- Susanne Szentkuti
Stadtplanerin / Co-Leiterin Planungsamt
- Anna Krawiec
Projektleiterin Planungsamt
- Tiefbauamt
- Fachstelle Umwelt, Energie und Mobilität
- Bauinspektorat

Grundeigentümer

- Roland Bürki | Wohnbaugenossenschaft Stern
Präsident
- Patric Immer | Wohnbaugenossenschaft Stern
Strategieauftraggeber, Projekt- und Prozessmanagement,
Kommunikation
- Matthias Zellweger | Matthias Zellweger AG
Bauherrenberater WBG Stern

Architektur

- Fabian Pauli | akkurat bauatelier AG
Architekt
- Fionn Reichert | Quartierwerk Architektur GmbH
Architekt
- Fritz Toni Bauer | Quartierwerk Architektur GmbH
Architekt
- Sebastian Weinsberg | META Landschaftsarchitektur GmbH
Landschaftsarchitekt

Raumplanung

- Beat Geiger | Panorama AG
Projektleiter
- Sahra Lustenberger (bis 08/24), Livia Kälin | Panorama AG
Projektleiterin Stv.

2 ÜBERGEORDETE RAHMENBEDINGUNGEN

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Das Ortsbild von Thun ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung verzeichnet. Jedoch untersteht das Areal keinen Schutzbestimmungen. Westlich des Areals befindet sich die Umgebungszone XXVII "Schulzentrum Strättligen, Freiraum mit kleinem Archivbau von 1909, Schulhäusern v. a. der 1950er-Jahre, Kirchenzentrum um 1920".

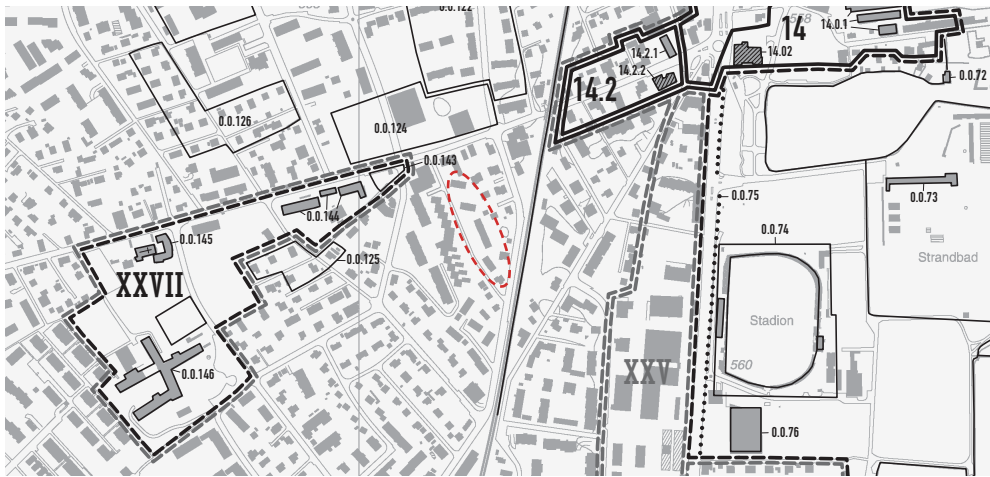


Abb. 3: Auszug aus dem ISOS (national) der Stadt Thun

[Quelle: Bundesamt für Kultur]

Kantonales Bauinventar

Der Wirkungsbereich liegt weder in einer Baugruppe, noch befinden sich auf dem Areal schützens- oder erhaltenswerte Objekte. In der erweiterten Umgebung sind vereinzelt Schutzobjekte vorhanden.

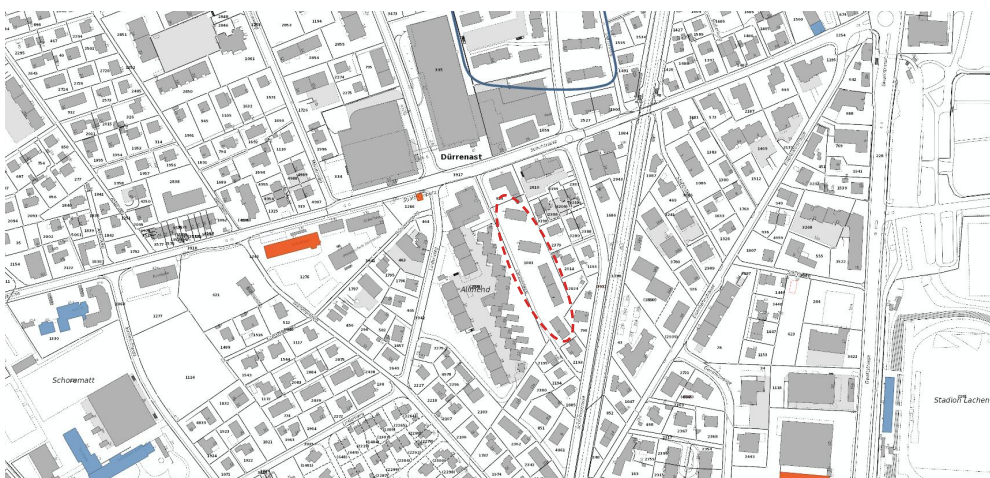


Abb. 4: Auszug aus dem kantonalen Bauinventar

[Quelle: Geoportal Kanton Bern]

Öffentlicher Verkehr

Das Areal verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle "Strättligenplatz", welche mit der Buslinie Nr. 5 (Thun, Bahnhof - Strättligenplatz - Schorenfriedhof) im 10-Minuten-Takt bedient wird. Vom Bahnhof bis zur Haltestelle "Strättligenplatz" dauert die Busfahrt rund 6 Minuten.

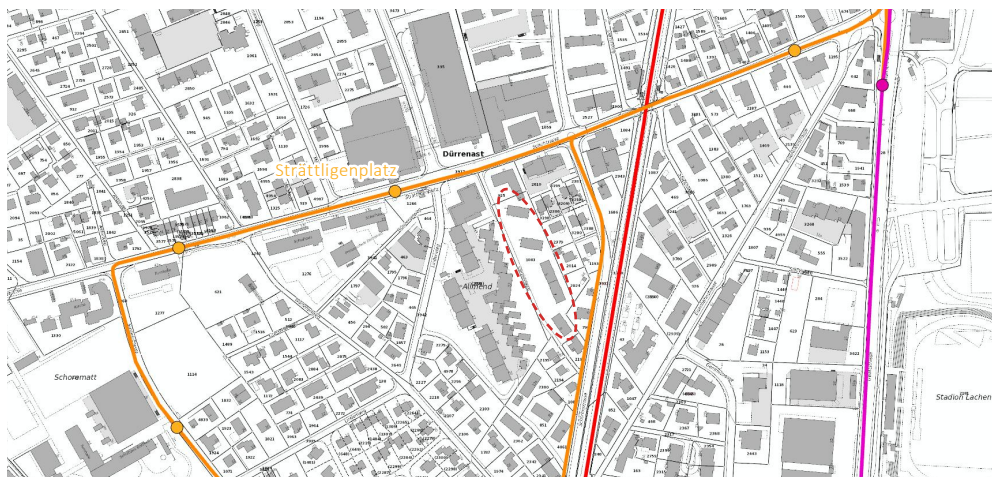


Abb. 5: Auszug
ÖV-Linien und Halte-
stellen

[Quelle: Geoportal Kanton
Bern]

Motorisierter Individualverkehr

Neben der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist auch die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sehr gut. Die Autobahn ist in rund vier Fahrminuten zu erreichen. In der Umgebung befinden sich Car-Sharing- (Dammweg 51A) und Bike-Sharing-Angebote.



Abb. 6: Auszug aus
dem übergeordneten
Strassennetz

[Quelle: Geoportal Kanton
Bern]

Gesamtverkehrskonzept Stadt Thun 2035

Das Gesamtverkehrskonzept (GVK) 2035 bildet die wichtigen Ziele, Strategien und Massnahmen der Verkehrspolitik der Stadt Thun ab. Insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen verlangt eine sorgfältige Auseinandersetzung mit der Belastbarkeit des bestehenden Strassennetzes. Es zeigt unter anderem auf, wie sich die geplante Siedlungsentwicklung in verschiedenen Gebieten auf das Strassennetz auswirkt. Für die Innenstadt (Stadtkern) und das Nebenzentrum Dürrenast (Schulstrasse) wird eine zusätzliche Belastung als problematisch ausgewiesen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2022 wurden in der Stadt Thun sensible Gebiete gemäss Art. 18 Abs. 1 Baugesetz (BauG) mit erhöhten Anforderungen an die Mobilität ausgewiesen. Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung liegt im sensiblen Gebiet Nr. 6 "Dürrenast" und grenzt im nördlichen Bereich unmittelbar an das Gebiet "Innerer Kern" (vgl. Abb. 7). In Art. 12ff sowie Anhang 5 des Baureglements 2022 Stadt Thun (BR 2022) wird festgelegt, dass sensible Gebiete vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten ist. In diesen Gebieten gelten erhöhte Anforderungen an die Ausgestaltung der Mobilität. Für sensible Gebiete wie das Gebiet "Dahlienweg" wird ein Betriebskonzept Mobilität verlangt. Entsprechend wurde parallel zur vorliegenden Überbauungsordnung ein Betriebskonzept Mobilität erarbeitet. Dieses zeigt unter anderem Massnahmen auf, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen möglichst in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu lenken und das verursachte Verkehrsaufkommen zu vermindern. Im Zuge der weiteren Planung ist das Betriebskonzept Mobilität gemäss Art. 13 BR 2022 stufenweise zu verfeinern und konkretisieren. Die Massnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich festgelegt (inkl. Monitoring und Controlling).



Abb. 7: Sensible Gebiete gemäss Art. 12 BR 2022 Anhang 5

[Quelle: BR 2022 Stadt Thun]

Archäologisches Inventar

Der Planungsperimeter tangiert ein archäologisches Schutzgebiet des Kantons Bern. Diese dienen dazu, den Schutz archäologisch besonders sensibler Zonen zu ermöglichen und bei Bauvorhaben die Planungssicherheit zu erhöhen. Es sind geeignete Massnahmen vorzusehen, um die Dokumentation allfälliger archäologischer Strukturen sicherzustellen. Der Archäologische Dienst des Kantons Bern ist in die weitere Planung miteinzubeziehen.

Naturgefahren

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2022 der Stadt Thun wurde auch der Zonenplan II, Schutzzonenplan Teil 2 Thun Naturgefahren überarbeitet. In diesem ist der südliche Bereich des Areals Dahlienweg als gefährdetes Gebiet für Grundwasseranstieg festgehalten. Im Art. 92 Abs. 4 des BR 2022 ist festgehalten, dass in solchen Gebieten die Bauherrschaft geeignete Schutzmassnahmen aufzuzeigen hat. Dies bedeutet, dass bei Bauvorhaben der Nachweis geeigneter Schutzmassnahmen im Kellerbereich zu erbringen ist.

Störfallvorsorge

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung liegt teilweise im Konsultationsbereich eines möglichen Störfalls beim Bahnverkehr (vgl. Abb. 8, orange Fläche). In der Nutzungsplanung müssen die entsprechenden Störfallrisiken berücksichtigt werden. Denn der Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 3 Bst. b des Raumplanungsgesetzes (RPG) besagt, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst verschont werden sollen.



Abb. 8: Konsultationsbereich Störfall

[Quelle: Geoportal Kanton Bern]

Der Perimeter "Dahlienweg" besteht heute aus vier Gebäuden mit insgesamt 30 Wohnungen. Durch die künftige innere Verdichtung bestehen neu 45 Wohnungen, es handelt sich daher um eine Nutzungsintensivierung. Gemäss der Arbeitshilfe "Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung" muss bei einem Planungsvorhaben mit Nutzungsintensivierung und / oder -änderung eine Koordination Raumplanung/Störfallvorsorge durchgeführt werden.

Für den Planungsperimeter wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Stadt Thun (2015-2025) von der CSD Ingenieure AG (vgl. Beilage 1 vom 14.07.2021) eine Koordination Raumplanung/Störfallvorsorge durchgeführt. Zu einem späteren Zeitpunkt (vor der öffentlichen Auflage) wurde der Bereich aufgrund der Entwicklungsabsichten vom Genehmigungsbeschluss der Ortsplanungsrevision ausgenommen, das Grundstück war jedoch zum Zeitpunkt der Störfallbegutachtung wie auch zum Zeitpunkt der 1. und 2. Vorprüfung noch Teil des Planungsgeschäfts.

Die Störfallabklärung hat folgendes ergeben:

Schritt 1: Triage aufgrund des Standortes:

- Standort betroffen von der der Störfallverordnung StFV unterliegenden Bahnlinie (Bern - Brig).
- Für das Gebiet Dahlienweg wurde zum Zeitpunkt der Störfallkoordination eine schwache Aufzonung* vorgesehen.
- Alternativstandorte zur Innenentwicklung ausserhalb der KoBe kommen aufgrund des Baulandbedarfs der Stadt und des Entwicklungsschwerpunkts bei der Siedlungsentwicklung nicht in Frage.

* Schwache Aufzonung:
Aufzonung W2 zu W3 =
Nutzungsintensivierung
analog zur UeO

Schritt 2: Triage aufgrund der Risikorelevanz:

- Referenzwert Bevölkerung Ref_{Bev} (Scannerzelle 200 x 200m): 400
- Überprüfen der Einhaltung der Referenzwerte: Die heutige Personenzahl (P_{ist}) wird mit der zukünftigen Personenzahl addiert und mit dem Ref_{Bev} verglichen. Bei Linienförmigen Elementen müssen mehrere Scannerzellen definiert werden, damit alle Punkte der Anlage berücksichtigt werden. Ausgehend von der Start-Scannerzelle Nr. 48 wird jede weitere Scannerzelle um die Hälfte ihrer Kantenlänge weiter entlang der Bahnlinie verschoben. Für den Dahlienweg relevant sind die Scannerzellen Nrn. 48, 49 und 50.

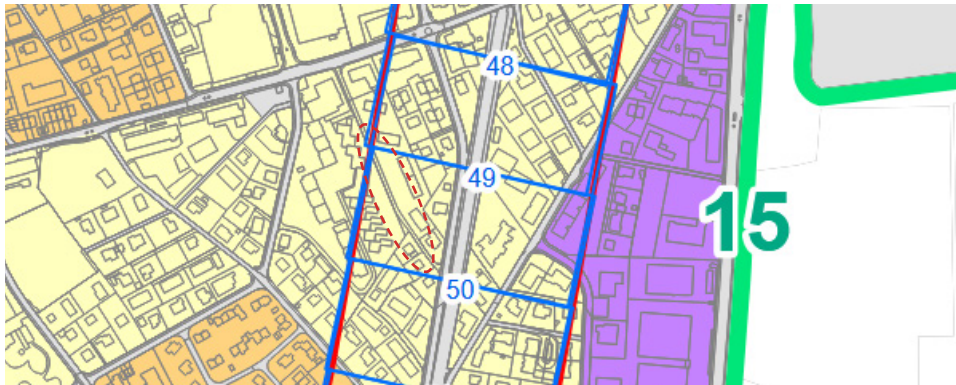


Abb. 9: Scanner-Zellen [Quelle: Bericht CSD Ingenieure]

- Ermittlung der massgebenden Anzahl Personen: Die herangezogenen Bevölkerungsdaten (E_{ist}) stammen aus der Einwohnerkontrolle vom Mai 2019, die Beschäftigtendaten (A_{ist}) vom BfS von 2018 und wurden ebenfalls für die Potenzialberechnung der OPR genommen. Die Berechnung des Raumnutzerpotenzials (P_{zus}) erfolgte analog zur Berechnung des Potenzials der OPR auf Grundlage des Potenzialplans.
 - Scanner-Zelle Nr. 48: $343(P_{ist}) + 24(P_{zus}) = 367$
 - Scanner-Zelle Nr. 49: $405(P_{ist}) + 27(P_{zus}) = 432 > \text{Überschreitung } Ref_{Bev}$
 - Scanner-Zelle Nr. 50: $389(P_{ist}) + 26(P_{zus}) = 415 > \text{Überschreitung } Ref_{Bev}$
- Empfindliche Einrichtungen: Gem. UeO nicht vorgesehen.

Schritt 3a: Evaluation von Alternativstandorten und raumplanerischen Massnahmen:

- Evaluation Alternativstandorte: Die Gemeinde Thun verfügt heute über einen sehr geringen ausgewiesenen Baulandbedarf von 0.7 ha. Es können daher entsprechend keine neuen Einzonungen vorgenommen werden.
- Folgende Massnahmen sind in den risikorelevanten Scannerzellen zu berücksichtigen:
 - Distanz der Gebäude zu der störfallrelevanten Anlage möglichst gross halten und anlageseitig sind vor allem sekundäre Nutzungen zu planen
 - Für Gebäude direkt neben der Bahnlinie sind hinreichende Fluchtmöglichkeiten vom Trasse weg zu gewährleisten
 - Fassadenöffnungen sollten möglichst anlageabgewandt sein bzw. möglichst wenige und kleine erstellen
 - Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren

Schritt 3b: Grobe Beurteilung des Risikos durch die Planungsbehörde und Beurteilung der Tragbarkeit des Risikos durch die Vollzugsbehörde:

- Für die grobe Beurteilung des Risikos wird das Screeningverfahren der Bahn (BAV) beigezogen. Die Beurteilung der Personenrisiken erfolgt nach den Vorgaben der Beurteilungskriterien zur Störfallverordnung (StFV).
- Die grobe Risikobeurteilung zeigt, dass das Risiko auch bei der durch die OPR vorgesehenen Siedlungsentwicklung im akzeptablen Bereich liegt. Empfindliche Einrichtungen könnten zudem mit ausgewiesenen Massnahmen geschützt werden.

Fazit:

Die Nutzungsintensivierung durch die UeO ist nicht höher als durch die Aufzonung von W2 auf W3. Es haben sich seit der durchgeführten Koordination Raumplanung/Störfallvorsorge keine Veränderungen ergeben. Die Risikobeurteilung zeigt auf, dass auch in Zukunft nicht mit einer massgebenden Erhöhung der Risiken zu rechnen ist, und dass potenzielle Risiken mit den in der UeO definierten Massnahmen gemindert werden können.

3 RICHTPROJEKT

3.1 Städtebau

Ein langgezogenes, strukturiertes Volumen als Kamm bildet eine Fassade zum Dahlienweg und drei wohlproportionierte Höfe im Übergang zur kleingliedrigen Bebauungsstruktur im Osten. Das Projekt wird raumgreifend über die gesamte Parzelle gedacht und integriert auf eine selbstverständliche Art den bestehenden Dahlienweg. Der neu geschaffene Bezug zum Dahlienweg wird als grosse Stärke des Entwurfes gewürdigt – es entsteht nicht nur eine Erschliessungs- sondern eine Quartiersstrasse für die Nachbarschaft.

Das neue Gebäude sucht die Nähe zum Dahlienweg. Es schreibt sich mit der differenzierten Höhenstaffelung, den Gebäudevor- und rücksprüngen sowie der sich verjüngenden Form der Hofgebäude auf der Ostseite geschickt in das bestehende Quartier ein. Der Entscheid, die Bestandesbauten nicht zu erhalten und anstelle einen zusammenhängenden, verdichteten Ersatzneubau zu planen, ist mit diesem sorgfältig ausgearbeiteten Projektvorschlag und der hohen architektonischen Qualität nachvollziehbar. Die exakte Setzung im städtebaulichen Kontext und die konsequente Anordnung der Gebäude auf den nachbarschaftlichen Bestand überzeugen. Fliessende Übergänge der Aussenräume zwischen bestehender Nachbarschaft und Neubauten werden geschaffen, es entsteht eine optische Grosszügigkeit der Umgebung und bindet die Bestandesbauten in die Neugestaltung am Dahlienweg ein.

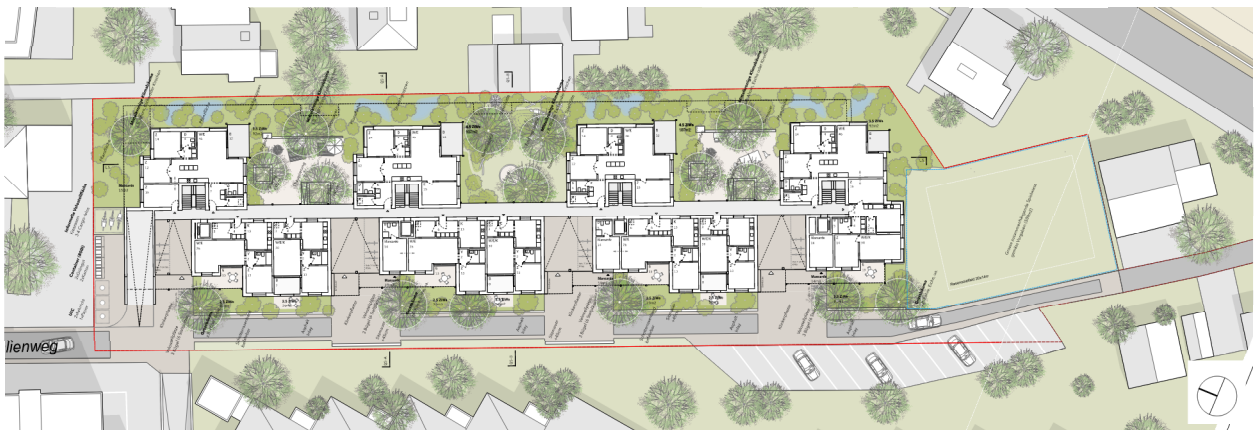


Abb. 10: Situationsplan Richtprojekt "Dahlienweg", ARGE akkurat bauatelier AG / Quartierwerk Architektur GmbH

3.2 Architektur

Die Gebäudegestaltung wird durch die gewählten Wohnungsgrundrisse und die gemeinschaftlichen Nachbarschaftsräume geprägt. In den vier Hofbauten finden sich die grösseren Familienwohnungen, die von einer dreiseitigen Orientierung profitieren. Dadurch entstehen interessante Bezüge zu den unterschiedlichen Hofsituationen. Die an den Ecken liegenden Balkone lassen die Volumina schlanker erscheinen und schaffen einen Übergang zur kleingliedrigen Einfamilienhausstruktur auf der Ostseite. Der langgezogene Baukörper zum Dahlienweg wird mit Vor- und Rücksprüngen gegliedert und hat unterschiedlich grosse Wohnungen, die über Schaltzimmer kleiner oder grösser ausfallen können. Zur Laube hin orientieren sich die Küchen und die funktionale Schicht mit den jeweiligen Wohnungseingängen, Nasszellen und Abstellräumen. Die Erschliessung über die Lauben bildet das innere Rückgrat, welches die Innen- wie Aussenräume zusammenbindet. Die Wohnräume mit den vorgelagerten privaten Aussenräumen und sämtliche Zimmer orientieren sich auf die Westseite. Das System lässt auf eine klare und unaufgeregte Weise die gewünschte Privatheit ebenso wie das gemeinschaftliche Zusammenleben zu. Es werden subtile Schwellenräume geschaffen, welche die unterschiedlichen Öffentlichkeitsgrade abstufen. Die Gemeinschaft findet an verschiedenen Orten statt, die sich in Grösse und Proportion unterscheiden und ein vielfältiges Angebot schaffen. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine kleine Schwelle vom Küchen- in den Wohn-/Schlafbereich, die einen sanften Übergang zwischen dem halböffentlichen Aussenraum und dem privaten Wohnraum schafft.



Abb. 11: Eingabe Studienverfahren, ARGE akkurat bauatelier AG / Quartierwerk Architektur GmbH

3.3 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung erfolgt über den Dahlienweg, welcher als Begegnungsraum ausgebaut und durch kleine Sitzmauern von den privaten Gebäudevorzonen abgetrennt wird. Der vorhandene Belag wird teilweise belassen, teilweise aufgebrochen und durch Belagswechsel ersetzt.¹ Letztere werden konsequent zu den Hauseingängen geführt, was eine starke Adressbildung generiert und eine klare Zonierungen schafft. Die vier durchlässigen Gebäudezugänge vermitteln zwischen den beiden Seiten und leiten zu den vertikalen Treppenkernen ebenso wie in die Höfe. An den Gebäuden erfolgt ein Wechsel zur halböffentlichen Erschliessung, die ein Zusammenspiel von vier vertikalen Treppenkernen mit einer linearen Erschliessungsachse als Verbindungselement funktioniert. Die Treppenaufgänge bedienen jeweils drei Wohnungen, insgesamt 13 Wohnungen pro Geschoss, und sind über die Lauben in der gesamten Länge miteinander verbunden. Die Lauben sind zum einen horizontales Verbindungselement, die eine Enfilade von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität anreihen, gleichzeitig aber auch gedeckter halböffentlicher Aufenthaltsbereich.

Die Parkierung ist unterirdisch angeordnet und mit der Anordnung der Ein-/Ausfahrt im nördlichen Parzellenbereich wird der Verkehr im Dahlienweg minimiert. In diesem Bereich sind auch die Entsorgungsbereiche angeordnet. Die Veloabstellplätze befinden sich in der Einstellhalle sowie gedeckt und ungedeckt in den Zugangsbereichen der jeweiligen Gebäude ohne den Fussverkehr zu beeinträchtigen.

3.4 Aussenraum

Durch die gewählte Kammstruktur entstehen auf der östlichen Seite drei halböffentliche Höfe, welche als Begegnungs-, Spiel und Trefforte für die Bewohnerschaft dienen. Die Gebäudeabstandsfläche zur Nachbarparzelle wird als Grüngürtel zur Privatsnutzung ausgebildet. Auch die Regenwasserversickerung kann innerhalb der neuen Grünflächen erfolgen.

Die grössere zusammenhängende Spielfläche von 500m² wird im südlichen Parzellenbereich realisiert. Die unterschiedlich grossen Aussenräume weisen sonnige, halbschattige und schattige Bereiche auf. Im Weiteren wurden die grosszügigen Grünräume so geplant, dass für Grossgehölz die entsprechenden Wurzelräume genügend Platz geboten wird.

¹ Der Dahlienweg bleibt im Privateigentum. Er ist und bleibt mit einem allgemeinen Fuss- und Fahrwegrecht belastet. Die Materialisierung wird im Rahmen der weiteren Projektierung mit dem Tiefbauamt TBA der Stadt Thun konkretisiert und definiert. Die technischen Bedingungen des TBA sind zu erfüllen (inkl. Anforderungen Kehrrichtentsorgung, Winterdienst etc.).

4 ZONENPLANÄNDERUNG

Die Ortsplanungsrevision der Stadt Thun wurde im Jahr 2024 genehmigt (noch nicht rechtskräftig). Damit für das Areal Dahlienweg keine Planbeständigkeit gilt, wurde das Areal in der Ortsplanungsrevision von der Genehmigung ausgenommen.

Rechtskräftig ist die Parzelle Nr. 1083 der Wohnzone W2 zugewiesen. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird die gesamte Parzelle der Zone mit Überbauungsordnung zugewiesen. Ansonsten werden im Zonenplan keine Anpassungen vorgenommen.

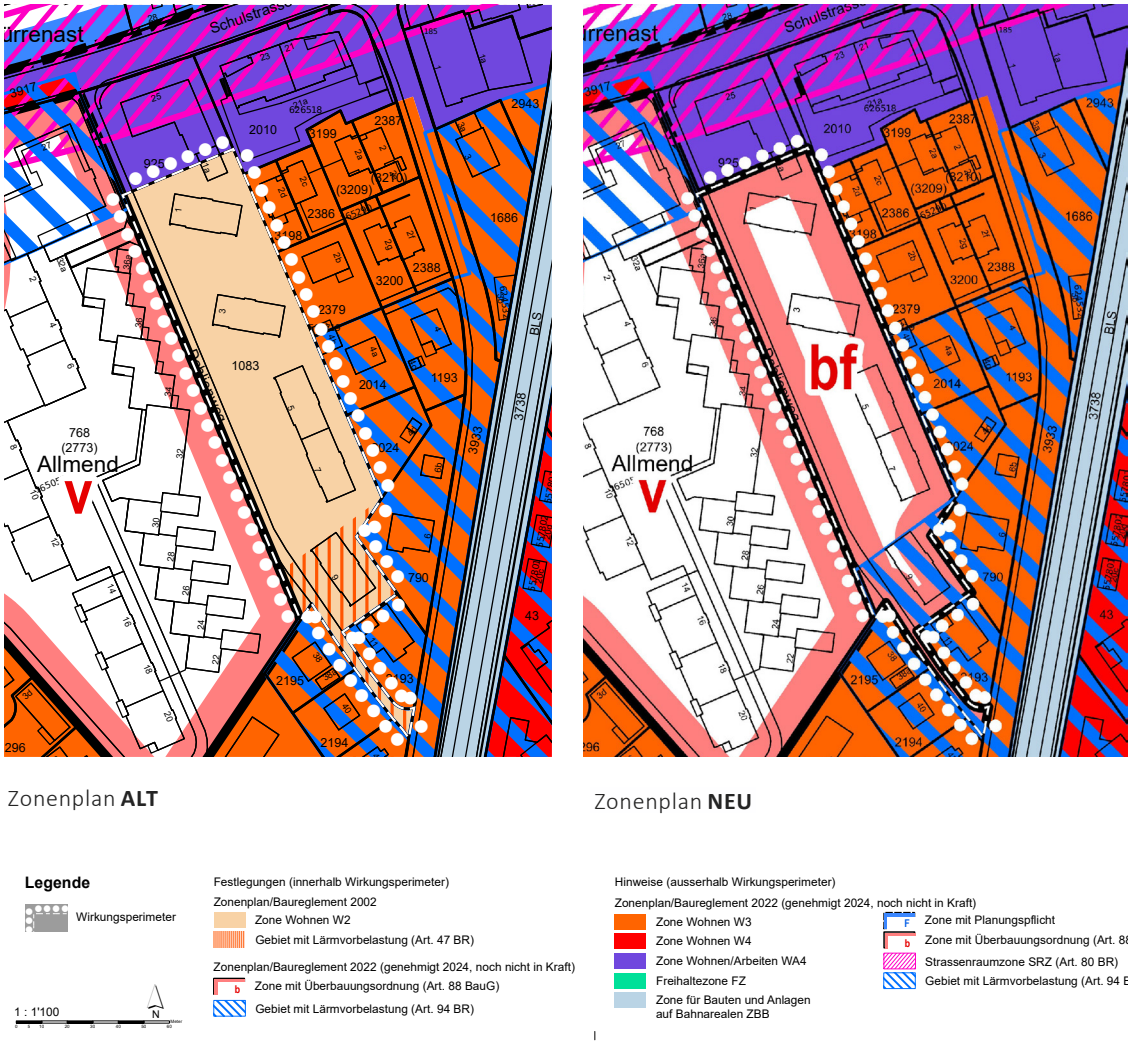


Abb. 12: Zonenplan, Stadt Thun

5 ÜBERBAUUNGSORDNUNG

5.1 Überbauungsplan



Abb. 13: Überbauungsplan "Dahlienweg"

5.2 Überbauungsvorschriften

Bauten und Anlagen

Im gesamten Wirkungsbereich gilt die Nutzungsart Wohnen im Sinne der Bauzone Wohnen. Es besteht die Verpflichtung, die Wohnnutzung zu 100 % dem gemeinnützigen Wohnungsbau im Sinne der Wohnraumförderungsgesetzgebung des Bundes zu widmen. Die für oberirdische Gebäude überbauubaren Bereiche werden durch die Baubereiche A und B begrenzt, welche im Vergleich zum Richtprojekt einen Spielraum von ca. 50cm aufweisen. Durch die gewählten Fassadenhöhen sowie die festgelegte Anzahl Vollgeschosse wird die im Richtprojekt vorgesehene Höhenstaffeung sichergestellt. Innerhalb des Baubereiches B ist ein Attikageschoss zulässig, welches der Realisierung der drei Mansarden mit Pergola dient. Der Baubereich für Balkone ist insbesondere im Hinblick auf die Regelung der im Richtprojekt vorgesehenen Vor- und Rücksprünge massgebend.

Gestaltung und Aussenraum

Das Richtprojekt (vgl. Kapitel 3) dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen. Bei wesentlichen Abweichungen vom Richtprojekt ist für die Beurteilung des Baugesuches das Beurteilungsgremium des Studienverfahrens beizuziehen.

Im ersten Vollgeschoss sind vier Gebäudezugänge zu erstellen, welche in die Erschliessungsachse münden. Die Erschliessungsachse ist als Laubengang zu erstellen, ab welchem die Wohnungseingänge sowie Treppenhäuser erschlossen werden. Für die Dachgestaltung sind Flachdächer zu wählen. Im Bereich der Mansarden dürfen Dachterrassen erstellt werden. Die übrigen Dachflächen sind ökologisch wertvoll zu begrünen.

Im Bereich der Gebäudezugänge sind vier Vorzonen zu erstellen, welche als nachbarschaftlichen Begegnungsraum dienen. Im Bereich des Dahlienwegs werden diese Vorzonen sinngemäss abgebildet, indem die Detailerschliessungsanlage in den betroffenen Teilbereichen mit einer differenzierten Materialisierung ausgestaltet wird. Dies trägt zur Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität bei. Die verkehrstechnischen Vorgaben einer Detailerschliessungsstrasse sind einzuhalten. Der Dahlienweg soll über die gesamte Länge zur Begegnungszone ausgestaltet werden. Grundsätzlich ist der Grünraum möglichst naturnah und biodiversitätsfördernd zu gestalten und unterhalten. Jedoch können die drei Innenhöfe mit unversiegeltem befestigtem Belag (bspw. chaussiert) gestaltet werden.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Überdeckung der Einstellhalle hat sich grundsätzlich nach der gewählten Bepflanzung zu richten, wobei die Erdüberdeckung mindestens 0.6 Meter betragen muss. Die Einstellhalle ist zu Gunsten der Baumstandorte soweit technisch möglich zu optimieren. Die technische Umsetzbarkeit ist in der weiteren Planung zu prüfen. Aussparungen für die Pflanzung von Bäumen sind sicherzustellen. Grundsätzlich sorgt der Aussenraum für Aufenthaltsqualität, ermöglicht Aneignungen und trägt zur Naherholung bei. Die Biodiversität wird mit standortheimischen Arten gefördert. Auch mit der Realisierung von Kleinstrukturen zur Vernetzung und Förderung der Biodiversität sollen wertvolle Naturwerte entstehen und die Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden und das Quartier gefördert werden.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie die Notzufahrt und Anlieferung erfolgen ab dem Dahlienweg. Für den Fuss- und Veloverkehr ist das Areal zusätzlich ab der Schorenstrasse erschlossen. Im Weiteren ist zu erwähnen, dass als Temporegime für den ganzen Dahlienweg – also von der Schulbis hin zur Schorenstrasse – eine Begegnungszone vorgesehen ist. Zwischen der Zufahrt Einstellhalle bis zur Parzelle Nr. 9195 soll der Dahlienweg zur verkehrsberuhigte Einbahnstrasse (in Richtung Schorenstrasse) geführt werden.

In der unterirdischen gemeinschaftlichen Einstellhalle sind die gesamten Autoabstellplätze sowie genügend Veloabstellplätze zu realisieren. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren oder in der Nähe der Gebäudezugänge anzuordnen. Im nördlichen Bereich sind zusätzliche Abstellplätze für Spezialvelos vorgesehen.

Die Kehrrichtbeseitigung hat grundsätzlich im nördlichen Bereich des Areals zentralisiert zu erfolgen.

Entwässerung

Die Entwässerung muss gemäss genereller Entwässerungsplanung der Stadt Thun erfolgen. Dies bedeutet, dass unverschmutztes Regenabwasser grundsätzlich zu versickern ist. Insbesondere haben die Flachdächer mit Dachbegrünung als Retentionsanlage für unverschmutztes Regenwasser zu dienen. Zusätzlich ist im Rahmen der Projektierung ein tragfähiges Entwässerungskonzept auszuarbeiten und der Stadt Thun vorzulegen.

Die technische Machbarkeit einer konformen Regenwasserversickerung ist in der Projektierung (spätestens im Rahmen des Bauprojektes) durch eine kompetente Fachpersonen überprüfen und dokumentieren zu lassen.

Die klimatische Veränderung und Zunahme extremer Wetterphänomene, darunter Starkregenereignisse und Hitzewellen stellen insbesondere Städte vor grosse Herausforderungen, da urbane Räume oft stark versiegelt sind und die natürliche Wasser- und Temperaturregulierung eingeschränkt ist. Das Projekt sieht vor, die versiegelten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren und wo möglich das Konzept der Schwammstadt umzusetzen. Die Schwammstadt basiert auf dem Prinzip, Wasser in urbanen Gebieten lokal zu speichern, zu filtern und wieder nutzbar zu machen, anstatt es schnell abzuleiten. Ziel ist es, die negativen Folgen von Starkregenereignissen zu mildern und gleichzeitig Wasserressourcen nachhaltig zu bewirtschaften.

Energie

Neubauten müssen den Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz (gGEE) gemäss Kantonale Energieverordnung (KE nV) um mind. 15 % unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte des Standards (Gold) nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS oder eines gleichwertigen Standards im Baugesuch nachgewiesen wird. Eine Verpflichtung zur Zertifizierung nach der Realisierung ist vertraglich zu sichern.

Es ist vorgesehen, die Neubauten an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Dabei wird eine Anschlusspflicht als gegeben betrachtet, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 150 Meter ist. Weiter wird im Rahmen des Projekts insbesondere der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung getragen.

Störfall

Es gelten die Bestimmungen von Art. 95 Abs. 2 des Baureglements der Stadt Thun. Zudem wurden die für den Studienverfahren evaluierten und im Richtprojekt berücksichtigten Massnahmen grundeigentümerverbindlich in die Überbauungsvorschriften aufgenommen.

Kreislaufwirtschaft

Im Wissen der immer knapper werdende Ressourcen sind Gebäude von Anfang an in kompletten Kreisläufen zu denken. Eine zeitgemäss Bauweise zeigt sich auch darin, dass die Gebäude so geplant und hergestellt werden, dass sie von Beginn an entwicklungsfähig sind. Für die Umsetzung ressourcenschonender Neubauten sind in der weiteren Projektierung folgende Überlegungen zentral:

- > Möglichkeit zur Wiederverwertung von Bauteilen prüfen
- > Gebäude langlebig und flexibel planen
- > Unterhaltsfreundliche Gebäude planen
- > Erneuerbare und recycelte Materialien verwenden
- > Nachhaltige Produkte wählen
- > Planerische Innovation

6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Gesamtverkehrskonzept Stadt Thun 2035

Wie bereits im Kapitel 3 erläutert wurde, liegt der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung im sensiblen Gebiet Nr. 6 "Dürrenast". Das neue Baureglement der Stadt Thun sieht im Art. 13 vor, dass für Planungen und Bauvorhaben innerhalb eines sensiblen Gebietes im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen ist. In diesem Konzept sind Massnahmen für eine umweltfreundliche, nachhaltige Mobilität aufzuzeigen. Dies hat zum Ziel, die Verkehrsmittelwahl der Bewohnerinnen und Bewohner möglichst nachhaltig zu gestalten.

Das Betriebskonzept Mobilität wurde für die vorliegende Planung durch das Büro rundum mobil GmbH aus Thun erarbeitet. Basierend auf dem Richtprojekt wurden Massnahmen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Veloverkehr erarbeitet und festgehalten, wie das Betriebskonzept Mobilität dauerhaft umgesetzt werden kann.

6.2 Detailerschliessung

Die Detailerschliessung verläuft über den Dahlienweg, welcher gemäss den historischen Luftbildern im Jahr 1954 (und somit vor dem 1. Januar 1971, vgl. Beilage A3) realisiert wurde und sich im Privateigentum befindet. Der Dahlienweg verbleibt im Privateigentum, ein allgemeines Fuss- und Fahrwegrecht (Kaufvertrag vom 15.10.1954; 025-V4077) ist grundbuchlich gesichert und bleibt bestehen.

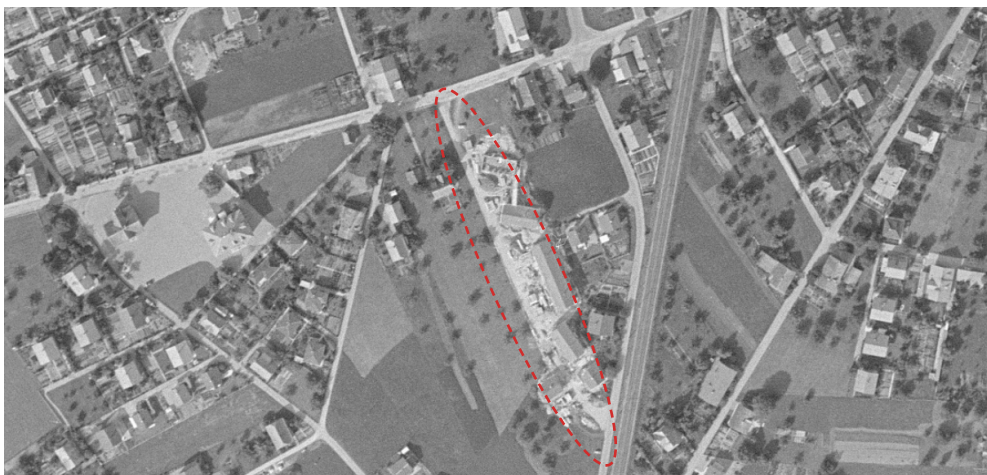


Abb. 14: Luftbild
1954

[Quelle: map.geo.admin.ch]

6.3 Naturgefahren

Der Grundeigentümerschaft ist durchaus bewusst, dass der südliche Bereich des Areals Dahlienweg in einem gefährdeten Gebiet für Grundwasseraufstoss (vgl. Kapitel 2) liegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden geeignete Schutzmassnahmen im Kellerbereich aufgezeigt. Diese Thematik hat auf die vorliegende Überbauungsordnung keine weiteren Auswirkungen.

6.4 Störfallvorsorge

In Art. 95 des BR 2022 regelt die Stadt Thun zur Störfallvorsorge Folgendes:

- ¹ *Planungs- und Bauvorhaben im Konsultationsbereich von störfallrelevanten Betrieben oder Verkehrswegen sind hinsichtlich ihrer Risikorelevanz zu überprüfen und zu dokumentieren.*
- ² *Erweisen sich Vorhaben als risikorelevant, sind geeignete, verhältnismässige raumplanerische oder bauliche Massnahmen, die das Störfallrisiko angemessen minimieren, zu prüfen und falls notwendig anzuordnen.*
- ³ *Dabei sind folgende Massnahmen vorzusehen*
 - a. Die Distanz der Gebäude zu der störfallrelevanten Anlage ist möglichst gross zu halten, und anlageseitig sind vor allem sekundäre Nutzungen zu planen (Technik, Lagerräume, Parkhäuser, Parkflächen, etc.).*
 - b. Für direkt neben der Bahnlinie liegende Gebäude sind hinreichende Fluchtmöglichkeiten vom Trasse weg zu gewährleisten.*
 - c. Fassadenöffnungen sind möglichst wenige, anlageabgewandte und kleine zu erstellen.*
 - d. Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sind anlageabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.*
- ⁴ *In den Verfahren werden die zuständigen Vollzugsbehörden zur Stellungnahme eingeladen.*

Dem Planungsperimeter bzw. der Parzelle Nr. 1083 wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision OPR von 2015 - 2025 die Risikorelevanz nachgewiesen. Für das Studienverfahren wurden die folgenden Massnahmen definiert und im Richtprojekt berücksichtigt:

- Fluchtwege mit den Notausgängen abgewandt zur Bahn auf Seite Dahlienweg anordnen
- Die Fassade aus nicht brennbaren Materialien erstellen, so beispielsweise aus Faserzement und Metallelementen
- Beim Grundrisslayout wurde darauf geachtet, dass sich nur wenige Räume mit

langen Aufenthaltszeiten an der bahnzugewandten Fassade befinden und die Wohnungen mehrheitlich zum Dahlienweg (Westen) oder nach Osten orientiert sind.

- Die Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen (gem. Art. 44/45 BauV) wurden in den Innenhöfen auf der Ostseite angeordnet, wodurch sie durch Gebäude abgeschirmt werden.
- Die grösseren zusammenhängenden Spielflächen (gem. Art. 46 BauV), welche für Jugendliche und Erwachsene vorgesehen ist, kann sich im Süden des Projektperimeters befinden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurde mit einem dafür spezialisierten Fachbüro die Fragestellungen der Störfallvorsorge nochmals im Detail geprüft und aufgrund der Risikorelevanz die durchgeführte Koordination Raumplanung/Störfallvorsorge nochmals untersucht (vgl. Anhang A2). Die Risikosituation wurde entlang des gesamten OPR-Perimeters im Jahr 2021 als akzeptabel eingestuft. Auch mit einer potenziellen Verdoppelung der Personenzahl liegt das Risiko im akzeptablen bis unteren Übergangsbereich. Das Fachgutachten geht davon aus, dass auf der Parzelle des Planungssperimeters aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Bewohnenden sowie der allgemein moderaten Risikosituation keine zusätzliche Koordination nötig ist und die Integration der bisher genannten Massnahmen genügen. Im Rahmen der weiteren Abklärungen konnte festgestellt werden, dass sich die Nutzungsintensivierung im Rahmen der damaligen Untersuchungen der Ortsplanungsrevision befindet und die vorgenommene Koordination weiterhin Gültigkeit hat.

Die Massnahmen, welche für das Studienverfahren definiert wurden, wurden in die Vorschriften der Überbauungsordnung aufgenommen. Ebenfalls verweisen die Vorschriften auf das Baureglement der Stadt Thun.

7 PLANERLASSVERFAHREN

7.1 Mitwirkung

Die Mitwirkungsdokumente lagen vom 10. Januar bis 10. Februar 2025 bei der Stadtverwaltung Thun sowie online zur Einsichtnahme auf. Im Rahmen der Mitwirkung sind vier Eingaben eingegangen. Der separate Mitwirkungsbericht enthält eine Dokumentation der eingegangenen Eingaben und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde.

7.2 Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung erfolgte zwischen dem 4. Juni und dem 10. November 2025. Die vorgebrachten Genehmigungsvorbehalte konnten bereinigt werden.

7.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 22. Mai bis 22. Juni 2026 statt. Während der Auflagefrist gingen weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen ein.

7.4 Beschluss und Genehmigung

folgt...

ANHANG

Anhang

- A1 Richtprojekt Dahlienweg vom 15. Juli 2024

- A2 Störfallabklärung Ersatzneubauten Dahlienweg Thun
 ecolot GmbH, 3007 Bern | Bericht vom 4. April 2024

- A3 Auszug Grundbuch Strättligen (Plan 37)
 Gemeinde Thun | Plan vom 13. August 1954

Beilagen

- B1 Koordination Störfall und Raumplanung OPR Stadt Thun
 CSD Ingenieure | Bericht vom 20. Januar 2022

A1 Richtprojekt Dahlienweg vom 15. Juli 2024

ARGE akkurat bauatelier AG / Quartierwerk Architektur GmbH /
META Landschaftsarchitektur GmbH



Abb. 15: Situationsplan mit dem ersten Vollgeschoss, ARGE akkurat bauatelier AG / Quartierwerk Architektur GmbH / META Landschaftsarchitektur GmbH

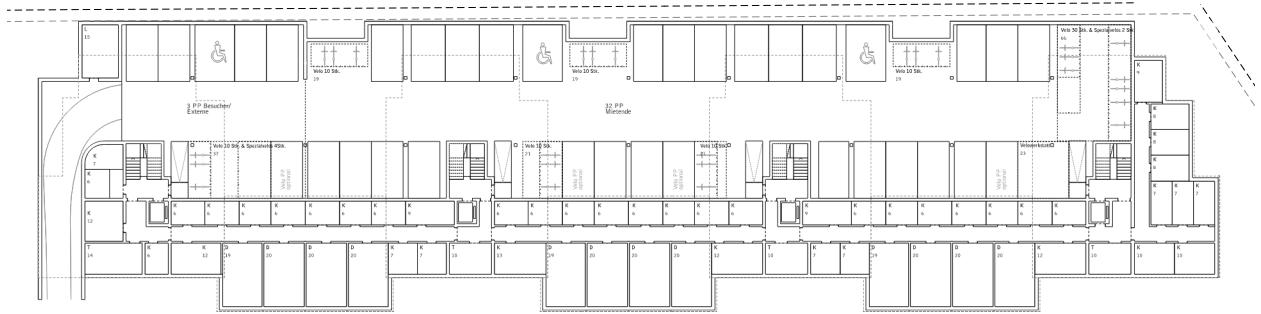


Abb. 16: Untergeschoss

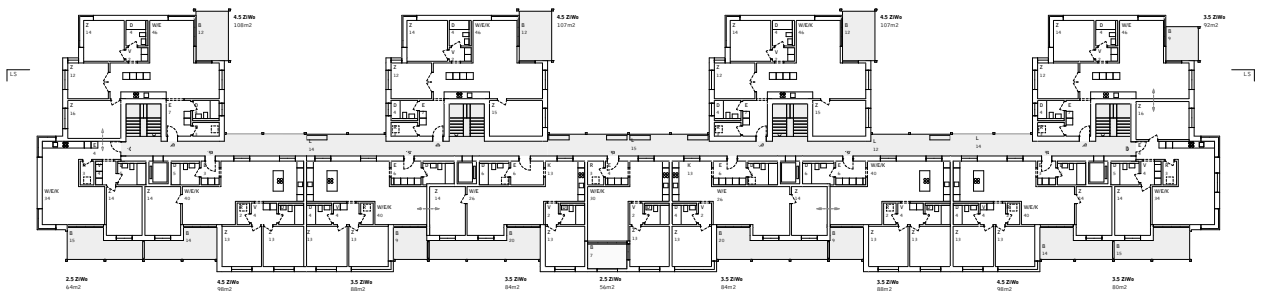


Abb. 17: 2. und 3. Vollgeschoss

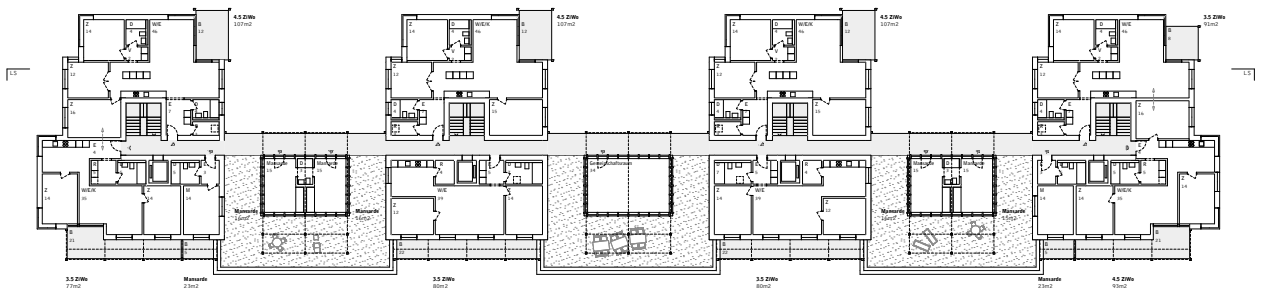


Abb. 18: 4. Vollgeschoss

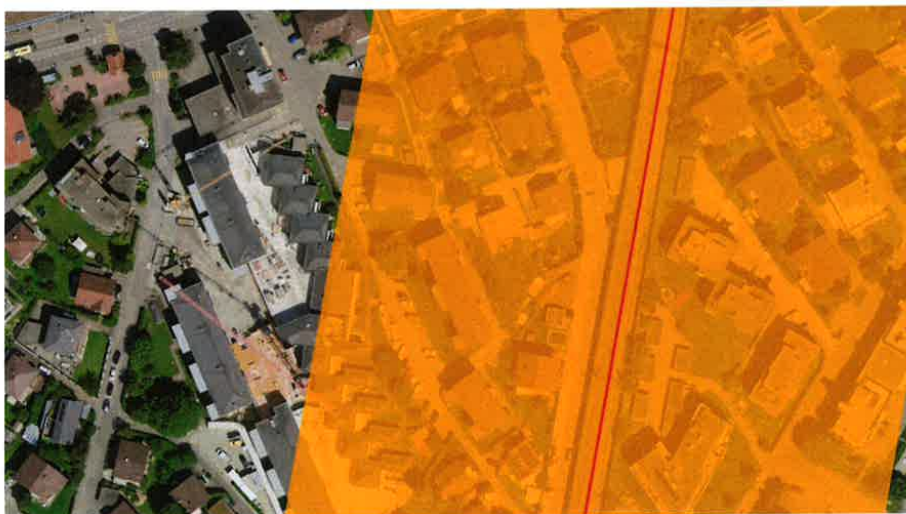
A2 Störfallabklärung Ersatzneubauten Dahlienweg Thun

ECO
LOT

Umwelt im
Gleichgewicht

Störfallabklärungen Ersatzneubauten Dahlienweg Thun

IST-Zustand der Gesamtsituation und erste Risikoeinschätzung



Berichtsverfasser

Res Isler ecolot GmbH

Auftraggeber

Wohnbaugenossenschaft Stern
Erlenweg 13
3604 Thun

Datum: 04.04.2024

=
—

Dahlienweg Thun, April 2024

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage.....	3
Rechtliche Rahmenbedingungen	4
Konsultationsbereich (KoBe), Referenzwert	4
Alternativstandorte	6
Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision.....	6
Risikosituation.....	8
Stellungnahme Kantonales Laboratorium.....	9
Stellungnahme BAV	10
Fazit	11

Ausgangslage

Am Dahlienweg (Parzelle Nr. 1083) in Thun soll ein Ersatzneubau mit rund 45 Wohnungen realisiert werden. Das Ziel ist, die Verdichtung nach innen zu verbessern. Heute befinden sich auf dem Perimeter rund 30 Wohnungen. Auftraggeberin ist die Wohnbaugenossenschaft Stern.

Das Projekt ist aus einem Studienauftrag entstanden, welcher Ende 2023 abgeschlossen werden konnte. Die ARGE Quartierwerk Architektur GmbH zusammen mit der akkurat bauteil AG wurden als Siegerteam für die weitere Bearbeitung empfohlen.

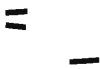
Im Baureglement der Stadt Thun (Stand Ortsplanungsrevision 2023) ist der Projektperimeter keiner definierten Bauzone zugeordnet. Deshalb wird als nächstes ein Richtprojekt als Basis für eine Überbauungsordnung (UeO) erarbeitet.

Die ganze Parzelle liegt im Konsultationsbereich (150m ab Bahn) eines möglichen Störfalls beim Bahnverkehr. Dementsprechend wurden bereits im Studienauftrag folgende Massnahmen betroffen:

- Die Fluchtwege mit den Notausgängen liegen abgewandt zur Bahn auf der Seite des Dahlienwegs.
- Die Fassade besteht aus Faserzement mit Metallelementen und ist somit nicht brennbar.
- Beim Grundrisslayout wurde darauf geachtet, dass sich nur wenige Räume mit langen Aufenthaltszeiten an der bahnzugewandten Fassade befinden und die Wohnungen mehrheitlich zum Dahlienweg (Westen) oder nach Osten orientiert sind.
- Die Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen (vgl. Art. 44/45 BauV) befinden sich in den Wohnhöfen auf der Ostseite, wodurch sie durch Gebäude abgeschirmt sind.
- Die grösseren zusammenhängenden Spielflächen (gem. Art. 46 BauV) befindet sich im Süden des Projektperimeters.

Für die Parzelle Nr. 1083 wurde im Rahmen der Ortsplanung (OPR) 2020 – 2023 bzw. der Koordination Raumplanung – Störfallvorsorge die Risikorelevanz nachgewiesen

Im Rahmen der anstehenden Nutzungsplanung bzw. Gestaltungsplanung (ZPP, UeO) musste eine Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge nach Artikel 11a der StFV durchgeführt werden. Dieser Bericht liegt vor («Stadt Thun, Ortsplanungsrevision, Koordination Störfall und Raumplanung» CSD Ingenieure).



Dahlienweg Thun, April 2024

Ob dieser bezüglich des Projektes am Dahlienweg noch ergänzt werden müsste, wird im Kapitel «Fazit» diskutiert.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Verwendung, die Lagerung und der Transport von Treibstoffen, Brennstoffen, chemischen Grundstoffen oder Zubereitungen sowie gefährliche Organismen sind mit Risiken verbunden. Dabei eintretende ausserordentliche Ereignisse, welche ausserhalb eines Betriebsareals, auf oder ausserhalb eines Verkehrswegs sowie ausserhalb einer Rohrleitungsanlage erhebliche Einwirkungen auf die Bevölkerung und die Umwelt haben können, werden als Störfälle bezeichnet. Im Rahmen der Gesetzgebung haben der Bund und die Kantone dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen geschützt werden.

Der Schutz der Bevölkerung und der Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen stützt sich auf Art. 10 USG über den Katastrophenschutz und die gestützt darauf erlassene Störfallverordnung (StFV). Die StFV richtet sich einerseits an die Inhaber von Anlagen im Geltungsbereich der StFV und andererseits an die Kantone, welche die Verordnung – soweit der Vollzug nicht dem Bund übertragen wurde – zu vollziehen haben. Gemäss StFV sind die Inhaber der entsprechenden Anlagen in der Pflicht, alle zur Verminderung des Risikos geeigneten Massnahmen zu treffen, die nach dem Stand der Sicherheitstechnik verfügbar und wirtschaftlich tragbar sind.

Der Einbezug von Störfallrisiken in die Raumplanung ergibt sich aus dem Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG, welcher besagt, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst verschont werden sollen.

Weitergehend ist gemäss Art. 11a StFV entsprechend vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen bzw. dafür sorgen müssen, dass sie in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt werden.

Konsultationsbereich (KoBe), Referenzwert

Die gemäss Artikel 11a Absatz 2 der Störfallverordnung (StFV) durch die Vollzugsbehörde zu bezeichnende Bereiche werden als «Konsultationsbereiche» (KoBe) ausgeschieden. Siedlungsentwicklungen in diesen KoBe, d.h. die Erhöhung der Personenbelegung durch Wohnen oder Arbeiten, können das Störfallrisiko dort erheblich vergrössern. Dies kann so weit gehen, dass die notwendigen Massnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit für den

Inhaber sehr aufwendig werden oder von ihm aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen gar nicht mehr getroffen werden können.

Im Rahmen des Vorprüfungs- bzw. Genehmigungsverfahrens einer Richt- oder Nutzungsplanung zieht das AGR als zuständige Leitbehörde das Kantonale Laboratorium (KL) als kantonale Fachstelle StfV hinzu, wenn ein Vorhaben innerhalb eines KoBe liegt. Das KL koordiniert den Einbezug der gemäss Art. 11a Abs. 3 StfV zuständigen Vollzugsbehörde (AGR), welche im Rahmen ihrer Beurteilung zu entscheiden hat, ob das durch die Anlage verursachte Störfallrisiko auch mit der geplanten Siedlungsentwicklung, z.B. unter Berücksichtigung einfacher raumplanerischer und baulicher Massnahmen weiterhin tragbar ist.

Die Planungsbehörde (hier die Stadt Thun) erbringt im Erläuterungsbericht/technischer Bericht die Nachweise für die Triage aufgrund des Standortes und der Risikorelevanz. Sie erbringt zudem auch die Nachweise zur Beurteilung der Tragbarkeit des Risikos. Schliesslich berücksichtigt sie die Störfallvorsorge in ihrer raumplanerischen Interessenabwägung.

Gemäss der Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung (Amt für Gemeinde und Raumordnung, Kantonales Laboratorium) ist der KoBe bei Eisenbahnanlagen in so genannte Scanner-Zellen aufgeteilt. Eine Scanner-Zelle ist 200 x 200m gross (4 ha). Der so genannte Referenzwert in diesem Bereich beträgt 400 Personen (vgl. auch Kapitel «Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision»). Wenn dieser Referenzwert überschritten wird, gilt das Projekt in der Regel als risikorelevant.

Der KoBe gemäss Geoportal des Kantons Bern sieht wie folgt aus:

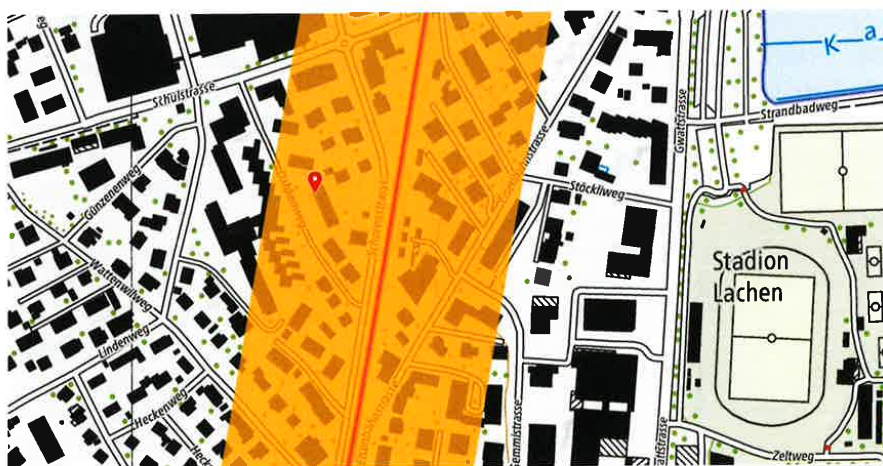
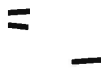


Abbildung 1: Konsultationsbereich (KoBe) überlappend mit dem Projektperimeter (Quelle: geoportal Kanton Bern)



Dahlienweg Thun, April 2024

Alternativstandorte

Da das Planungsareal innerhalb des KoBe liegt, muss die Planungsbehörde grundsätzlich prüfen, ob ein Alternativstandort ausserhalb des KoBe in Frage kommt.

Die Stadt Thun verfügt heute über einen sehr geringen ausgewiesenen Baulandbedarf von 0.7 ha. Es können daher entsprechend nur ausgewählte neue Einzonungen in sehr kleinem Umfang vorgenommen werden.

Die Entwicklung wird daher im bestehenden Siedlungsgebiet angestrebt und entspricht somit den raumplanerischen Vorgaben der Siedlungsentwicklung nach innen; ein Alternativstandort kommt deshalb nicht in Frage.

Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Thun (OPR) wurden unter Mitwirkung der Öffentlichkeit die Entwicklungsschwerpunkte der Stadt Thun für die nächsten 10-15 Jahre festgelegt. Innerhalb der Stadt Thun befinden sich verschiedene Betriebe und Anlagen, welche Chemikalien in grossen Mengen lagern oder transportieren. Diese Betriebe stellen für die Bevölkerung im Falle eines Störfalles im Betrieb ein erhöhtes Risiko dar und sind daher der Störfallverordnung unterstellt. Die geplanten Entwicklungsschwerpunkte sind daher mit der Störfallverordnung zu koordinieren, damit frühzeitig Konfliktpunkte identifiziert und Massnahmen getroffen werden können.

Die OPR wird von mehreren KoBe überschritten. Alternativstandorte ausserhalb der KoBe kommen – wie oben erwähnt – aufgrund des Baulandbedarfs der Stadt und des Entwicklungsschwerpunktes bei der Siedlungsentwicklung (Zentrum Stadt) nicht in Frage. Es waren daher zusätzliche Abklärungen bezüglich Risikorelevanz durchzuführen sowie ein Nachweis zu erbringen, dass das Risiko in den KoBe nicht massgebend vergrössert wird. Die Berichterstattung «Koordination Raumplanung/Störfallvorsorge» erfolgte durch die CSD AG mit Bericht vom Juli 2021. In diesem Bericht (Beilage N, OPR) wurde deshalb die Einhaltung der Referenzwerte überprüft. In diesem Prüfschritt wurde die heutige Personenzahl (Bevölkerung und Arbeit) mit der ermittelten zukünftigen Personenzahl addiert und mit dem vordefinierten Referenzwert verglichen. Für die beiden störfallrelevanten Betriebe (nicht relevant für den Dahlienweg) wurde dies innerhalb des KoBe mit einem Radius von 150 m um den Betrieb herum geprüft. Bei den Linienförmigen Elementen (Bahnlinie und Durchgangsstrassen) mussten mehrere Scannerzellen definiert werden, damit alle Punkte der Anlage berücksichtigt werden. Ausgehend von einer Start Scannerzelle im Norden der Stadt Thun wurde jede weitere Scannerzelle um die Hälfte ihrer Kantenlänge weiter entlang der linienförmigen Anlage verschoben. Eine Scannerzelle misst 200x200 m. Insgesamt wurden 70 Scannerzellen

entlang der Bahnlinie und 31 Scannerzellen entlang der Durchgangsstrassen beurteilt. Darunter befindet sich auch der Bereich, wo sich der Dahlienweg befindet (Scannerzelle 49 – 50, vgl. Abb. 2).



Abbildung 2: Scannerzellen im Bereich des Lachenstadions bzw. Dahlienwegs (Quelle: Screeningmodell BAV)

Risikosituation

Im Bericht von CSD äusserte man sich zur Risikosituation wie folgt: Das heutige Screening der Bahn zeigt im gesamten OPR Perimeter ein akzeptables Risiko (Abbildung 3).



Abbildung 3: Risikosituation Ist-Zustand (Quelle: CSD Bericht)



Abbildung 4: Risikosituation Ist-Zustand (Quelle: CSD Bericht)

Die Resultate zeigen, dass das Risiko auch mit einer Verdoppelung der Personenzahl im akzeptablen bis unteren Übergangsbereich liegt (Abbildung 4).

Stellungnahme Kantonales Laboratorium

Das Kantonale Laboratorium (KL) äusserte sich zum vorliegenden Projekt gegenüber der Quartierwerk Architektur GmbH wie folgt:

Es wurde festgestellt, dass sich die fragliche Parzelle in einem Areal befindet, für welches im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) die Risikorelevanz nachgewiesen wurde und daher die Koordination Raumplanung – Störfallvorsorge stattgefunden hat. In diesem Rahmen hat die zuständige Vollzugsbehörde der Störfallverordnung – das Bundesamt für Verkehr (BAV) – bereits Stellung genommen (s. Kapitel «Stellungnahme BAV»). Aus der Koordination resultieren Schutzmassnahmen. Entsprechend stellte das KL die grundsätzliche Frage, ob für die Überbauungsordnung (UeO) überhaupt eine erneute Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich sei. Das KL geht davon aus, dass dies nicht nötig sei, falls sich die Umstände, die für die OPR gelten, auch für die UeO massgebend seien. Die Antwort auf diese Frage liegt aber beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Bezüglich der Vollzugsverantwortung äusserte sich das KL wie folgt:

Vollzugsbehörde ist das BAV, nicht das KL. Entsprechend kann das KL daher nur Hinweise geben. Dies auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen im Konsultationsbereich von Eisenbahnanlagen.

1. Die bisher erwähnten Massnahmen gehören zu den einfachen Schutzmassnahmen, die üblicherweise für ähnliche Situationen ergriffen werden. Allerdings hat die Planungsbehörde im Rahmen der OPR noch weitere einfache Massnahmen festgehalten (vgl. Bericht CSD, Beilage N OPR).
2. Empfindliche Einrichtungen werden grundsätzlich als schwer evakuierbare Einrichtungen definiert, einerseits aufgrund des Vorhandenseins von Personen mit eingeschränkter Mobilität (Kleinkinder, Kinder, ältere Personen, Personen mit einer Einschränkung etc.), andererseits aufgrund von grossen Personenansammlungen (mit Personen, die u.U. keine/eine schlechte Ortskenntnis haben). Daraus resultiert, dass Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen als empfindliche Einrichtungen betrachtet werden. Nach der Erfahrung des KL beantragt das BAV i.d.R. grundsätzlich einen Ausschluss empfindlicher Einrichtungen in Konsultationsbereichen. Das KL kann jedoch nicht vorhersagen, ob aufgrund der örtlichen Umstände und des Projekts in diesem Fall evt. Kritik geäussert werden wird.

=
—

Dahlienweg Thun, April 2024

3. Gemäss Art. 46 Bauverordnung (BauV) sollen grössere Spielflächen Jugendlichen und Erwachsenen zur Verfügung stehen. Für diese Personengruppen ist das Kriterium der schweren Evakuierbarkeit nicht erfüllt. Grössere Spielflächen nach Art. 46 BauV werden daher nicht als empfindliche Einrichtungen betrachtet.

Bezüglich der Frage, ob eine erneute Koordination gemacht werden müsse, äusserte sich das KL wie folgt: Sollte eine erneute Koordination im Rahmen der UeO erforderlich sein (siehe oben), besteht die Möglichkeit, eine Voranfrage beim AGR einzureichen, welche via KL an das BAV zur Stellungnahme weitergeleitet wird. In den Unterlagen der Voranfrage sind die Prüfschritte gemäss der Planungshilfe des Bundes sowie der ergänzenden Arbeitshilfe des AGR und des KL zu dokumentieren.

Stellungnahme BAV

Im Rahmen der Vorprüfung der OPR verfasste das BAV einen Fachbericht. Basierend auf den darin genannten Vorbehalten wurde im neuen Baureglement (zur Zeit zur Genehmigung beim AGR) ein zusätzlicher Artikel zum Thema Störfall aufgenommen, welcher wiederum durch das AGR im Rahmen der Genehmigung von Amtes wegen noch leicht angepasst werden wird (evt. zusätzliche Massnahmen).

Art. 95 Störfallvorsorge

1 Planungs- und Bauvorhaben im Konsultationsbereich von störfallrelevanten Betrieben oder Verkehrswegen sind hinsichtlich ihrer Risikorelevanz zu überprüfen und zu dokumentieren.

2 Erweisen sich Vorhaben als risikorelevant, sind geeignete, verhältnismässige raumplanerische oder bauliche

Massnahmen, die das Störfallrisiko angemessen minimieren, zu prüfen und falls notwendig anzuordnen.

³ (Ergänzung durch AGR von Amtes wegen im Rahmen der Genehmigung)

Dabei sind folgende Massnahmen vorzusehen

a) Die Distanz der Gebäude zu der störfallrelevanten Anlage ist möglichst gross zu halten, und anlageseitig sind vor allem sekundäre Nutzungen zu planen (Technik, Lagerräume, Parkhäuser, Parkflächen, etc.).

=
—

Dahlenweg Thun, April 2024

- b) Für direkt neben der Bahnlinie liegende Gebäude sind hinreichende Fluchtmöglichkeiten vom Trasse weg zu gewährleisten.
- c) Fassadenöffnungen sind möglichst wenige, anlageabgewandte und kleine zu erstellen.
- d) Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sind anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.

Fazit

Ob bezüglich der Scannerzellen 49 – 50 noch eine zusätzliche Koordination Raumplanung Störfallvorsorge gemacht werden muss, kann aufgrund der vorliegenden Dokumente nicht gesagt werden.

Aufgrund der vorliegenden Dokumentation, der auf der Parzelle 1083 zu erwartenden zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohner sowie der allgemein moderaten Risikosituation gehen wir jedoch davon aus, dass keine zusätzliche Koordination nötig sein wird und die Integration der bisher genannten Massnahmen in das Vorprojekt bzw. die UeO genügen sollten.

Bern, den 04.04.2024



Dr. Luzi Bergamin



Res Isler

[illegible]

7. Dienstbarkeitserrichtung:

Allgemeiner Fuss- und Fahrweg.

Längs der westlichen Marche der beiden Parzellen Nr.925^{II} von 10,02 ar. und Nr.1083^{III} von 45,10 ar. wird ein 3 Meter breiter Fuss- und Fahrweg erstellt, als Verbindungsweg zwischen der Schulstrasse und der Schorenstrasse. Darin inbegriffen ist das Recht, Leitungen aller Art einzulegen. Die Erstellungskosten des Weges tragen die Parteien im Verhältnis der auf sie entfallenen Längen dieses Verbindungsweges. Die spätern Unterhaltskosten tragen die Parteien ebenfalls im Verhältnis der auf sie entfallenden Längen dieses Verbindungsweges.

4077

Allgem. Fuss- und
Fahrweg ✓

L = Nr.925, 1083

Diese Dienstbarkeit ist als Allgemeiner Fuss- und Fahrweg ins Grundbuch einzutragen, als Last auf Grundstück Nr.925 von 10,02 ar. und Nr.1083 von 45,10 ar.

Es wird hier ausdrücklich festgestellt, dass dieser Verbindungsweg auch von den übrigen Bewohnern des Quartiers benützt werden darf.

8. Die sämtlichen Kosten dieses Vertrages gehen zu Lasten des Käufers.
9. Der Käufer verpflichtet sich hiermit, in den auf der Vertragssache zu erstellenden Neubauten ausschliesslich elektrische Kochherde, Rechauds & Boiler zu installieren. Alle diese Apparate sind zu den üblichen Konkurrenzpreisen bei I a Qualität durch den konzessionierten Elektrofachmann zu beziehen. Sollte der Käufer vor Fertigstellen der Gebäude das Bauland weiter veräussern, so verpflichtet sich der Käufer, diese Verpflichtung betreffend Elektro - Herde & Boiler der Rechtsnachfolgerin bzw. dem neuen Eigentümer des Baulandes zu überbinden.
10. Die dem Vertragsobjekt aufhaftende Liegenschaftssteuer pro 1954 wird noch von der Verkäuferin zur Bezahlung übernommen.

Zu diesem Vertrag wird die Genehmigung des Genossenschaftsrates des Konsumvereins Thun-Steffisburg und Umgebung und der Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Stern vorbehalten.

Vorstehender Kaufvertrag ist Zweifach auszufertigen, ein Doppel als Erwerbs- und Eigentumstitel für den Käufer und das andere als Ausweis für das Grundbuchamt Thun zur Vornahme der erforderlichen Eintragungen.

Gegenwärtige Urkunde wird durch den unterzeichneten Notar den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Vertragsparteien wörtlich vorgelesen. Hierauf erklären diese, die Urkunde enthalte den Ausdruck ihres Willens und unterzeichnen die Urschrift gemeinsam mit dem Notar.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Zweigbureau des unterzeichneten Notars

