

Kanton Bern
Gemeinde Thun

Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen in der Gemeinde Thun

Einzonung ZÖN 59 'Werkhof Amerika', Parzelle 416

Nachweis / Raumplanungsbericht

Thun, 17. November 2022

Trägerschaft/Auftraggeber

Stadt Thun, Planungsamt (PLA)
Susanne Szentkuti, Erika Loser

Auftragnehmer

IMPULS AG Wald Landschaft Naturgefahren
Seestrasse 2, 3600 Thun

Projektverfasser/in

Bruno Käufeler (IMPULS AG), zertifizierter
BBB BGS; CAS Bodenkartierung M1/M2

Auftragsnummer

4-20-012-03

Nachweis_Beanspruchung_FFF_Parzelle_416 Amerika_2021-06-
25_Version_rein.docx

Visum

Inhalt

1. Ausgangslage und Auftrag	3
2. Grundlagen und rechtliche Vorgaben	3
3. Begründung des Bedarfs	4
3.1 Aufgaben des Tiefbauamts der Stadt und Erbringung von Leistungen mit regionaler Bedeutung	4
3.2 Genehmigungsvorbehalte und Koordination mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)	5
3.3 Vorstellung Tiefbauamt Stadt Thun	5
3.4 Notwendigkeit Werkhof	5
3.5 Allgemeine regionale Bedeutung	6
3.6 Konkrete regionale Bedeutung / Leistungserbringung für die Region	6
4. Geplante Einzonung und beanspruchte Fruchtfolgefläche	8
4.1 Rahmenangaben zur Parzelle und zur Nutzung	8
4.2 Lage der geplanten Einzonung	8
5. Bestreitung der FFF-Qualität	10
6. Standortnachweis, Alternativenprüfung und Bewertung	10
7. Interessenabwägung	12
8. Geringe Beanspruchung	13
9. Bedeutung des Vorhabens	13
10. Optimale Bodennutzung	13
11. Vorübergehende Beanspruchung	14
12. Kompensation	14
13. Anhang – Nachweise regionale Bedeutung Aussenwerkhof	15
13.1 Regionale Bedeutung Aussenwerkhof Stadt Thun	16
13.2 Verträge und Vereinbarungen zur Erbringung von Leistungen regionaler Bedeutung	20

1. Ausgangslage und Auftrag

Die Stadt Thun befindet sich in der Revision der Ortsplanung. Für die geplante Einzonungen der ZöN 59 «Werkhof Amerika» auf Kosten von Fruchtfolgeflächen (FFF) sind Kompensationsflächen zu identifizieren.

Bei Einzonungen muss zudem geklärt werden, ob eine Beanspruchung von FFF zulässig, und ob eine Kompensation erforderlich ist. Unabdingbare Voraussetzung für die Beanspruchung von FFF ist nach Art. 8b Abs. 3 Bst. a BauG der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dieser Nachweis ist durch eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen zu erbringen. Hierzu sind die Alternativen systematisch bezüglich ihrer Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu beurteilen, und es ist eine sachbezogene Interessenabwägung vorzunehmen.

Die vorliegenden Abklärungen erfolgen gemäss der entsprechenden Arbeitshilfe des Kantons [3]. Laut Auskunft des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR [2] müssen die entsprechenden Nachweise einzelfallweise (also für jede Einzonung) erbracht werden. Ein summarischer Nachweis ist nicht ausreichend.

Bei einem Planungsverfahren sind die durchgeführten Abklärungen und die gemachten Überlegungen in einem Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen.

Das Planungsamt der Stadt Thun (PLA) hat das Büro IMPULS beauftragt, den vorliegenden Nachweis / Raumplanungsbericht zu verfassen.

2. Grundlagen und rechtliche Vorgaben

Grundlage für vorliegenden Bericht bilden insbesondere:

- [1] PLA der Stadt Thun, 2021: Besprechung mit Susanne Szentkuti und Erika Loser vom 22. April 2021.
- [2] PLA, AGR und LANAT, 2021: Besprechung PLA mit AGR und LANAT und vom 27. Januar 2021.
- [3] AGR, 2020: Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland in der Raumplanung.
- [4] AGR, 2019: Merkblatt 'Kompakter Siedlungskörper und Fruchtfolgeflächen'.
- [5] AGR, 2021: Merkblatt 'Überprüfung von inventarisierten Fruchtfolgeflächen'.
- [6] IMPULS AG, 2020: Vorsondagen auf Potenzialflächen Thun.
- [7] IMPULS AG, 2021: Bodenansprache Parzelle 1092 Buchholz (Bericht).
- [8] IMPULS AG, 2021: Bodenansprache Parzelle 210 Bonstetten (Bericht).
- [9] Stadt Thun und AGR, 2022: Besprechung PLA, TBA mit AGR zu den Genehmigungsvorbehalten und der notwendigen Erbringung zusätzlicher Nachweise vom 22. April 2022.

3. Begründung des Bedarfs

3.1 Aufgaben des Tiefbauamts der Stadt und Erbringung von Leistungen mit regionaler Bedeutung

Das Tiefbauamt der Stadt Thun ist für Betrieb und Unterhalt von Verkehrsflächen, Kanalisation, Gewässern und Grünanlagen sowie für die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen zuständig. Der Betrieb dieser Infrastrukturen gehört zu den bedeutenden und unabdingbaren Aufgaben einer Gemeinde. Der Standort der Mitarbeitenden und der Fahrzeuge für die Erfüllung dieser Aufgaben befindet sich im Werkhof an der Industriestrasse 2. Für den Betrieb standen bis Ende 2019 zusätzliche Lager-, Rüst- oder Umschlagflächen in der Grube Buchholz/Pfandern zur Verfügung. Am 9. August 2019 hat der Regierungsrat per 31. Dezember 2019 die Einstellung der Nutzung der Grube Buchholz/Pfandern (Gbbl. 951, Thun-Strättligen) als Lager-, Rüst- und Umschlagplatz durch das Tiefbauamt der Stadt Thun verfügt. Die Nutzung der Grube wurde entsprechend per Ende 2019 eingestellt und es ist eine Rückführung in eine Fläche mit FFF-Qualität vorgesehen. In der Zwischenzeit wurden verschiedene alternative Standorte geprüft, es konnte jedoch kein stadtnaher Ersatzstandort gefunden werden.

Das Tiefbauamt ist für die Erfüllung seiner Aufgaben nebst den Flächen am Standort Industriestrasse langfristig zwingend auf stadtnahe zusätzliche Lager-, Rüst- und Umschlagflächen angewiesen, welche im Rahmen der neuen ZöN 59 «Werkhof Amerika» angesiedelt werden sollen, bspw. für folgende Aufgaben:

- Für die Unterhaltsarbeiten an Verkehrsflächen und Grünanlagen braucht es Lagerplatz für Wandkies, Planiekies, Mergel, Sand, Humus und Splitt.
- Für die Pflanzung von Jungbäumen braucht es Baumsubstrat/ dieses muss vorgängig gemischt und vermengt werden.
- Nach dem Fällen von Bäumen braucht das Tiefbauamt Platz für die Zwischenlagerung von Hackholz und Baumstämmen.
- Beim Grünunterhalt und bei der Grüngutsammlung, wenn die Kehrlichfahrzeuge nach der Tour nur ein Drittel gefüllt sind, fallen biogene Wertstoffe an. Bevor sie in grossen Mulden zur Vergärung geführt werden, braucht es ein Zwischenlager.
- Strassenschachtschlämme und Strassenwischgut werden zwischengelagert, damit der Wasseranteil verringert werden kann.
- Für den Transport von Wertstoffen oder Baumaterialien braucht das Tiefbauamt Mulden, für die es eine Lagerfläche braucht.

Die funktionierende Infrastruktur einer Zentrumsgemeinde wie Thun ist über die kommunale Bedeutung hinaus von regionalem und kantonalem Interesse. Insbesondere in den Bereichen Verkehr, Mobilität, Kanalisation, Kremationen und Abfallentsorgung ist der gut laufende städtische Betrieb zentral für den gesamten regionalen Wirtschaftsraum Thun.

Für diese Aufgabenerfüllung braucht es ein rationelles und ökologisches Waren- und Materialmanagement, und für dieses sind stadtnah konzentrierte Rüst-/ Lager- und Umschlagflächen erforderlich. Benötigt werden konkret ca. 6500 m², mit befestigter Grundfläche, inklusive Erschliessung. Nur ein kleiner Teil muss gedeckt sein.

Nutzer des neuen Werkhofes sind die entsprechenden Angestellten des Tiefbauamtes der Stadt Thun, respektive ggf. beauftragte Unternehmen, auch aus anderen Gemeinden. Es gibt keinen Publikums-, sondern nur Werkverkehr.

3.2 Genehmigungsvorbehalte und Koordination mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Im zweiten Vorprüfungsbericht des AGR vom 11. November 2021 wurden gegen die Einzonung der für den Werkhof notwendigen Flächen Vorbehalte angemeldet. Am 24 Januar 2022 fand diesbezüglich eine Besprechung von Vertretern des AGR und der Stadt Thun statt [3]. Als Resultat durfte festgehalten werden, dass dargelegt werden muss, inwiefern der städtische Werkhof Aufgaben von mindestens regionaler Bedeutung wahrnimmt. In den nachfolgenden Abschnitten wird die überkommunale Bedeutung des städtischen Werkhofes und der notwendigen Erweiterung im Rahmen der ZöN 59 «Werkhof Amerika» aufgezeigt (vgl. Schreiben des Tiefbauamtes der Stadt Thun und Verträge/Vereinbarungen mit dem Kanton Bern (AWA), der Einwohnergemeinde Steffisburg, der Einwohnergemeinde Heiligenschwendi, der Einwohnergemeinde Amsoldingen und der STI Bus AG, welche im Rahmen der Voranfrage vom 12. April 2022 eingereicht wurden und als Anhänge diesem Bericht beiliegen).

3.3 Vorstellung Tiefbauamt Stadt Thun

Mit rund 150 Mitarbeitenden organisiert, strukturiert und besorgt das Tiefbauamt der Stadt Thun zahlreiche Infrastrukturen, welche für das öffentliche Leben und das Image von Thun und Umgebung essenziell sind. Dabei nimmt das städtische Tiefbauamt die Eigentümerrolle wahr. 800'000 m² Grünflächen, 6'000 Bäume, 133 km öffentliches Kanalnetz, 115 km Gemeindestrassen und Trottoirs sowie 50 km Seeufer, Fluss- und Bachläufe werden ständig betrieben und unterhalten. Ebenso werden laufend ungefähr 30 Bauprojekte mit einem Budgetvolumen von über 50 Millionen Franken sowie jährlich rund 100 Anlässe auf Gemeindeboden geleitet, begleitet und beaufsichtigt. Dazu werden, ebenfalls pro Jahr, 400 Baubewilligungen beurteilt, pro Kopf der Bevölkerung 230 kg Hauskehricht entsorgt und 310 kg Wertstoffe verwertet sowie 76'000 Kunden im eigenen Sammelhof begrüsst und betreut. Der Betrieb des stadteigenen Krematoriums für die Region Thun sowie der Unterhalt von drei Friedhöfen gehören ebenfalls ins Aufgabenportfolio des Tiefbauamtes. Ausserdem ist das Tiefbauamt ein wichtiger Pfeiler in Krisensituationen, federführend bei Anliegen wie Umweltschutz, Klimawandel oder beim Hochwasserschutz, und damit für die Sicherheit der Bevölkerung zuständig. Der moderne Fahrzeug- und Gerätepark unterstützt die Menschen des Tiefbauamtes im Alltag bei der Besorgung dieser vielfältigen Aufgaben.

3.4 Notwendigkeit Werkhof

Die Mitarbeitenden und die Fahrzeuge für die Erfüllung der Aufgabe befinden sich im Werkhof

an der Industriestrasse 2. Für den Betrieb braucht das Tiefbauamt stadtnah zusätzliche Lager,- Rüst- oder Umschlagfläche für beispielsweise folgende Aufgaben:

- Für die Unterhaltsarbeiten an Verkehrsflächen und Grünanlagen braucht es Lagerplatz für Wandkies, Planiekies, Mergel, Sand, Humus und Splitt.
- Für die Pflanzung von Jungbäumen braucht es Baumsubstrat/ dieses muss vorgängig gemischt und vermengt werden.
- Nach dem Fällen von Bäumen braucht das Tiefbauamt Platz für die Zwischenlagerung von Hackholz und Baumstämmen.
- Beim Grünunterhalt und bei der Grüngutsammlung, wenn die Kehrichtfahrzeuge nach der Tour nur ein Drittel gefüllt sind, fallen biogene Wertstoffe an. Bevor sie in grossen Mulden zur Vergärung geführt werden, braucht es ein Zwischenlager.
- Strassenschachtschlämme und Strassenwischgut werden zwischengelagert, damit der Wasseranteil verringert werden kann.
- Für den Transport von Wertstoffen oder Baumaterialien braucht das Tiefbauamt Mulden. Diese brauchen eine Lagerfläche.

Ohne diese Rüst-/ Lager- und Umschlagflächen kann das Tiefbauamt seine Aufgaben nicht erfüllen. Ein rationelles und ökologisches Waren- und Materialmanagement ist zentral.

Das Amt für Stadtliegenschaften hat eine umfassende Standortevaluation durchgeführt und keinen geeigneten Ersatzstandort gefunden. Neben den umliegenden Gemeinden wurden auch Unternehmungen mit bestehenden Aussenwerkhöfen und der Bund (armasuisse) kontaktiert. Die heute genutzten Lager- und Abstellflächen des Tiefbauamts müssen aufgegeben werden, da sie in der Landwirtschaftszone liegen. Zudem nimmt der Bedarf an Fläche zu, da auch die Aufgaben und hierbei insbesondere die Dienstleistungen für andere Gemeinden zunehmen.

3.5 Allgemeine regionale Bedeutung

Der kantonale Richtplan ordnet die Stadt Thun als kantonales Zentrum ein. Gemäss Definition Richtplan haben starke Zentren und Agglomerationen unter anderem eine wichtige Funktion als attraktive, multifunktionale Versorgungszentren für die Bevölkerung und die Wirtschaft sowie als Standorte von öffentlichen Dienstleistungen. Diese Funktion stellt in der Stadt Thun insbesondere das Tiefbauamt mit seinem Werkhof sicher.

Als Zentrum für das Berner Oberland stellt die Stadt Thun Infrastrukturen mit regionaler Bedeutung zur Verfügung. Das Funktionieren der Stadt als kantonales Zentrum ist deshalb schon grundsätzlich von regionaler Bedeutung.

3.6 Konkrete regionale Bedeutung / Leistungserbringung für die Region

Das Tiefbauamt hat mit verschiedenen Gemeinden und Institutionen aus der Region Thun Abmachungen, Vereinbarungen und Verträge für die Erbringung von Dienstleistungen und Arbeiten aus dem Bereich «Werkhof» abgeschlossen:

- Rückschnitt Böschung für STI Bus AG (regionale Transportunternehmung ÖV)
- Abwasserentsorgung (Kanalisationsanschluss) für die Gemeinde Heiligenschwendi
- Abfallentsorgung (Holsammlung) für die Gemeinde Heiligenschwendi
- Leerung und Abfallentsorgung der Unterfluranlagen der Gemeinde Steffisburg

- Abfallentsorgung Rosenweg/Grenzweg für die Gemeinde Spiez
- Strassenreinigung für die Gemeinde Amsoldingen

Zudem betreibt das Tiefbauamt einen Sammelhof (Mehrzwecksammelstelle), welcher auch von anderen Gemeinden genutzt wird. Dazu bestehen entsprechende Vereinbarungen (Heiligenschwendli, Amsoldingen). Daneben wird der Abfallsammelhof aber auch von Bürgerinnen und Bürger von anderen Gemeinden (z.B. Hilterfingen: <https://www.hilterfingen.ch/verwaltung/ver-und-entsorgung/abfallentsorgung/#search=abfall>) genutzt. Diese Leistungen erfordern Flächen für Materialumschlag und Deponieplätze.

Zukünftig ist vermehrt mit Anfragen zur Erbringung von Werkhof-Dienstleistungen von «kleineren» Gemeinden aus der Region zu rechnen. Im Fall der Gemeinde Thierachern sind dazu schon konkrete Gespräche geführt worden.

Daneben erbringt das Tiefbauamt auch verschiedene Leistungen und Arbeiten im Auftrag des Kantons:

- Gewässerunterhalt Aare für den Kanton (OIK I)
- Grünpflege an der Aare durch Stadtgrün
- Unterhaltsarbeiten für den Hochwasserentlastungsstollen im Auftrag des AWA
- Schwemmholzbergung und Entsorgung im See und Aare, im Auftrag des Kantons gemäss Vereinbarung
- Betrieblicher Unterhalt der beiden Schleusen (Aare)

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Tiefbauamt und damit insbesondere der Werkhofbetrieb nebst der grundsätzlich regionalen Bedeutung (kantonales Zentrum) viele Dienstleistungen und Arbeiten zu Gunsten der umliegenden Gemeinden und des Kantons Bern erbringt. Dies wird zukünftig zudem deutlich an Bedeutung gewinnen.

Mit Schreiben vom 18. Mai 2022 und basierend auf der Tatsache, dass der Werkhof der Stadt Thun für mehrere umliegende Gemeinden sowie für den Kanton Ver- und Entsorgungsaufgaben wahrnimmt, bestätigt das AGR, dass es sich beim geplanten neuen Werkhof in der ZÖN 59 «Werkhof Amerika» um ein öffentliches Infrastrukturvorhaben von regionaler Bedeutung handelt. Das wichtige kantonale Ziel im Sinne von Art. 11f BauV wurde durch die Stadt Thun mit den erbrachten Begründungen und Unterlagen nachgewiesen.

4. Geplante Einzonung und beanspruchte Fruchtfolgefläche

4.1 Rahmenangaben zur Parzelle und zur Nutzung

Gemeinde	Thun
Lokalname	Amerika, Allmendingen
Parzellennummer	416
Parzellengrösse [m ²]	6'744 m ² ; davon FFF: 6'744 m ²
Grundeigentümer	Stadt Thun
Durch Einzonung neu isolierte FFF	keine; die betroffene Fläche selbst ist isoliert
Nutzung der Fläche im Ausgangszustand	Die Fläche ist als wenig intensiv genutzte Wiese angemeldet (BFF). (Geoportal, Stand Mai 2021)
Anthropogenität	Drainagen (vermutet)

4.2 Lage der geplanten Einzonung

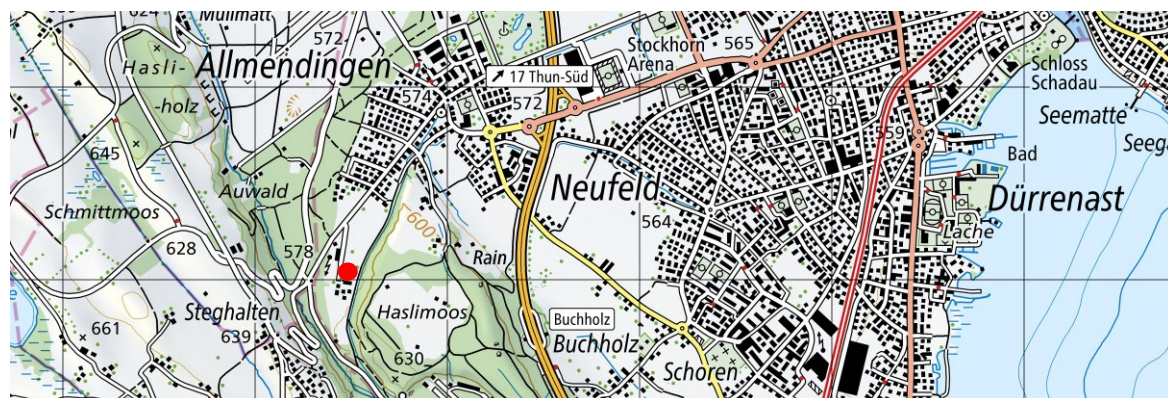


Abb. 1: Geografische Lage der geplanten Einzonung 'Werkhof Amerika' (roter Punkt), Gemeinde Thun. Ausschnitt aus Geoportal Bund, 2021, ergänzt.



Abb. 2: Bestehende Inventarflächen FFF (beige schraffiert und grau hinterlegt); Kulturland ausserhalb FFF (beige schraffiert und weiss hinterlegt); **rot umrahmt**: geplanter Einzonungsbereich. Quelle Geoportal Kanton Bern, Hinweiskarte Kulturland, Mai 2021.



Abb. 3: Ausgangssituation mit bestehenden Nutzungen im Nahbereich der geplanten Einzonung. Regionales Ausbildungszentrum Zivilschutz, RAZ (nordwestlich); Umschlagplatz (nördlich); Regionales Feuerwehr Ausbildungszentrum, RAF (südlich) und weitere Nutzungen (südwestlich); **rot umrahmt**: geplanter Einzonungsbereich. Quelle Geoportal Bund, Mai 2021.

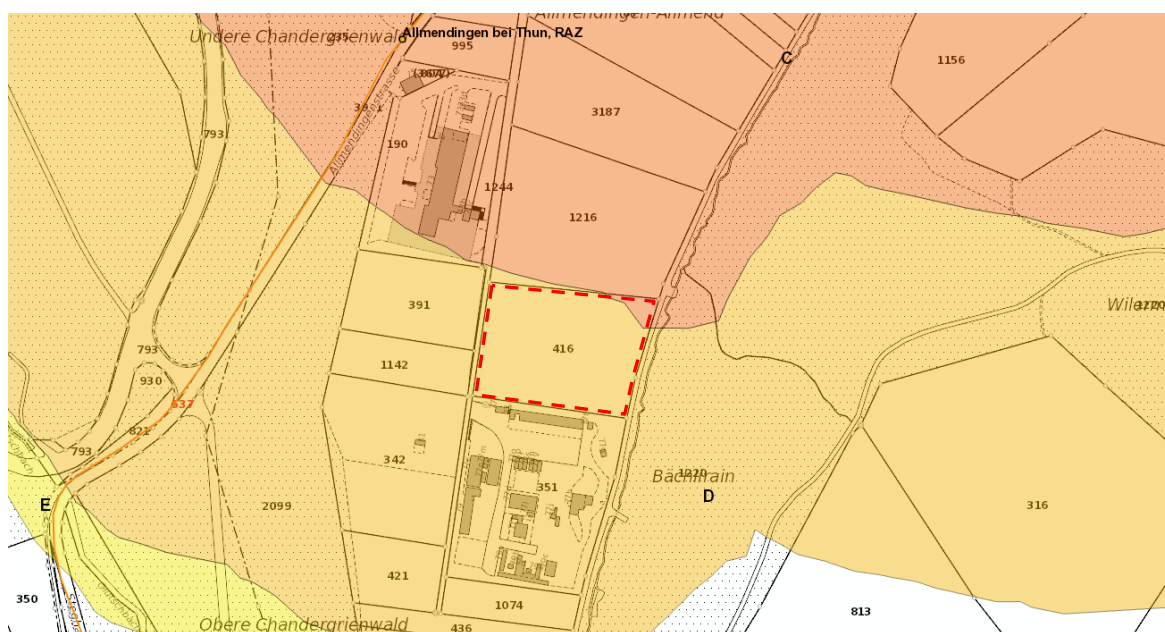


Abb. 4: Erschliessungsgüteklassen EGK. Lachsfarbig: EGK C; beige: EGK D; gelb: EGK E. OeV-Haltestelle 'Allmendungen bei Thun, RAZ' im Nahbereich. **Rot umrahmt**: geplanter Einzonungsbereich. Quelle Geoportal Kanton Bern, Mai 2021.

5. Bestreitung der FFF-Qualität

Eine Überprüfung der FFF-Qualität im Ausgangszustand fand zwar nicht statt, aber im Jahr 2020 wurden Vorsondagen zur Bodenqualität im nahen Umfeld durchgeführt [6]. Die Kriterien gemäss Merkblatt des AGR [5] sind gestützt auf die Vorsondagen mit grosser Wahrscheinlichkeit eingehalten. Die FFF-Qualität des betroffenen Bodens wird deshalb nicht bestritten.

6. Standortnachweis, Alternativenprüfung und Bewertung

Für die räumliche Organisation des in Kap. 3. aufgezeigten Flächenbedarfs wurden durch die Stadt Thun verschiedene Alternativen geprüft. Die Abklärungen in der Region, bei privaten Grundeigentümerschaften und Unternehmen ergaben, dass es im Wirtschaftsraum Thun kaum freie, längerfristig verfügbare Flächen gibt, welche für den benötigten Lager-, Rüst- und Umschlagplatz genutzt werden könnten. Von den Gemeinden Spiez, Steffisburg, Uetendorf und Heimberg gingen diesbezüglich allgemeine Absagen ein. Eine Absage erfolgte auch im Fall des potenziellen Alternativstandortes auf dem zwischenzeitlich verkauften, ehemaligen Gelände der RIGIPS AG, Heimberg. Das Gelände wird mittelfristig überbaut (Frutiger AG und Pensionskasse des Kantons Bern). Ebenfalls nicht langfristig zur Verfügung steht die Parzelle 154 Thun-Strättligen im Eigentum der HG Commerciale. Als nicht geeignet wegen zu grosser Distanz zur Industriestrasse erwies sich aufgrund der Prüfung eine grundsätzlich mögliche zukünftige Kiesabbaufäche im Zusammenhang mit der ARGE Allmid Zwieselberg im Eigentum der Vigier SA.

Spezifisch geprüft wurden insbesondere die folgenden Alternativen:

- A <Ausbau bestehender Werkhof>
- B <Zägli Allmendingen>
- C <Parzelle 1216 Thun-Strättligen>
- D <Werkhof Amerika>

Bei der Prüfung der Alternativen haben wir nebst einer einführenden Kurzbeschreibung mit aktueller Zone und Erschliessungsgüteklasse die nachstehenden Indikatoren angewendet, und diese wie folgt interpretiert:

Indikator	Wertebereich und Interpretation
Nachbarschaft / ähnliche Nutzung (Cluster)	Wertebereich: '---' bis '+++'. Interpretation: Wenn eine ähnliche wie die geplante Nutzung (d.h. mit ähnlicher Ausrichtung und ähnlichen Emissionen) bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden ist (wenn also eine Art Cluster gebildet / gestärkt wird), dann wird dieser Indikator mit '+++' bewertet. Wenn dagegen eine sehr lärmige / umtriebige Nutzung in ein bisher sehr ruhiges Wohngebiet gelegt wird, dann wird dieser Indikator mit '---' bewertet.
Verfügbares Raumangebot	Wertebereich: '---' bis '+++'. Interpretation: Wenn das Raumangebot im Ausgangszustand gemäss bisher erfolgten Abklärungen gut verfügbar ist (Fläche, Einverständnis Grundeigentümer), dann wird dieser Indikator mit '+++' bewertet. Wenn das Raumangebot im Ausgangszustand dagegen nicht verfügbar ist, dann wird dieser Indikator mit '---' bewertet.
Schonung von	Wertebereich: '---' bis '0'.

Indikator	Wertebereich und Interpretation
<ul style="list-style-type: none"> • FFF • Kulturland (ohne FFF) • Schutzobjekten 	<p>Interpretation: Dieser Indikator kann in seiner besten Ausprägung höchstens '0' erreichen, da mit dem konkreten Vorhaben bezüglich Schutzgütern ja keine Mehrwerte geschaffen werden (höchstens über eine Überkompensation bestehender Werte, aber diese wird hier nicht abgebildet). Wenn kein Schutzgut, wie z.B. Kulturland betroffen ist, dann wird dieser Indikator mit '0' bewertet. Wenn ein besonders hohes Schutzgut wie FFF, Landschafts- oder Biotopschutz betroffen ist, dann wird dieser Indikator mit '---' bewertet.</p>
Betroffenheit Dritt-Grundeigentümer (Anzahl)	<p>Wertebereich: '---' bis '0'.</p> <p>Interpretation: Dieser Indikator kann in seiner besten Ausprägung höchstens '0' erreichen, da mit dem konkreten Vorhaben keine 'Entlastung' geschaffen wird. Mit Dritt-Grundeigentümer sind alle Grundeigentümer abgesehen von der Stadt Thun gemeint, welche vom Vorhaben direkt betroffen sind oder ihr Grundstück unmittelbar angrenzend dazu haben. Wenn sehr wenige Dritt-Grundeigentümer betroffen sind, dann wird dieser Indikator mit '0' bewertet. Wenn viele Dritt-Grundeigentümer betroffen sind, dann wird dieser Indikator mit '---' bewertet.</p>
Betroffenheit Bevölkerung durch Verkehr und weitere Emissionen (Lärm, Luft, Erschütterung, Durchlässigkeit für LV)	<p>Wertebereich: '---' bis '0'.</p> <p>Interpretation: Dieser Indikator kann in seiner besten Ausprägung höchstens '0' erreichen, da mit dem konkreten Vorhaben keine 'Entlastung' geschaffen wird. Wenn die Bevölkerung durch die neue Nutzung kaum betroffen ist / kaum Nachteile erfährt, dann wird dieser Indikator mit '0' bewertet. Wenn die Bevölkerung durch die neue Nutzung stark beeinträchtigt wird, dann wird dieser Indikator mit '---' bewertet.</p>
Kosten (Realisierung)	<p>Wertebereich: '---' bis '0'.</p> <p>Interpretation: Dieser Indikator kann in seiner besten Ausprägung höchstens '0' erreichen, da für die Realisierung des konkreten Vorhabens ja auf jeden Fall Kosten entstehen werden. Wenn die Kosten verhältnismässig tief sind, dann wird dieser Indikator mit '0' bewertet. Wenn die Kosten verhältnismässig hoch sind, dann wird dieser Indikator mit '---' bewertet.</p>
Prozessrisiko (Verfahren)	<p>Wertebereich: '---' bis '0'.</p> <p>Interpretation: Dieser Indikator kann in seiner besten Ausprägung höchstens '0' erreichen, da jede Änderung auch Prozessrisiken birgt. Als Prozessrisiko im Verfahren werden z.B. Ausmass und Inhalt von Einsprachen verstanden. Wenn die Prozessrisiken als verhältnismässig tief eingeschätzt werden, dann wird dieser Indikator mit '0' bewertet. Wenn die Prozessrisiken als verhältnismässig hoch eingeschätzt werden, dann wird dieser Indikator mit '---' bewertet.</p>

	A	B	C	D
Beschrieb / Variante	Ausbau bestehender Werkhof	Parzelle 159 Zägli Allmendingen	Parz. 1216 Thun-Strättligen	Parzelle 416 Thun-Strättligen Werkhof Amerika
Kurzbeschreibung	Der bestehende, verkehrsmässig erschlossene Werkhof befindet sich im Westquartier in der Arbeitszone. Diese ist umgeben von Wohnzonen.	Beim geprüften Gebiet handelt es sich um eine Teilfläche der Parzelle 159 im Grundeigentum der Armasuisse, welche zwischen den Fussballplätzen von Allmendingen und dem Wald liegt. Da die Fläche in ei-	Die Parzelle liegt im Grundeigentum der Frutiger AG und wird heute bereits durch die Frutiger AG als Lagerplatz genutzt. Eine Kombination mit der städtischen Anlage wäre denkbar. Frutiger AG hat jedoch aufgrund ihrer Tätigkeiten keine	Der Werkhof ist im Gebiet Amerika, ausserhalb des Ortsteils Allmendingen geplant (Parzelle 416 Thun-Strättligen). Die Fläche ist verkehrsmässig gut erschlossen. Angrenzend und in der Nahumgebung befinden sich bereits das Regionale Ausbildungszentrum Zivil-

	A	B	C	D
Beschrieb / Variante	Ausbau bestehender Werkhof	Parzelle 159 Zägli Allmendingen	Parz. 1216 Thun-Strättligen	Parzelle 416 Thun-Strättligen Werkhof Amerika
	Eine Ausbaumöglichkeit besteht vor Ort nicht. Von den Emissionen der Zu- und Auslieferungen sind Anwohnende stark betroffen.	nem Landschaftsentwicklungsgebiet liegt (L III), würde eine Nutzung als Werkhof den Zielen widersprechen und wäre nicht bewilligbar.	freien, verfügbaren Flächen auf dieser Parzelle, welche den städtischen Nutzungen längerfristig zur Verfügung gestellt werden können.	schutz (RAZ), das Regionale Feuerwehr Ausbildungszentrum (RFA), ein bewilligter Durchgangsort für Fahrende sowie ein bewilligter Lager- und Umschlagplatz der Frutiger AG.
Aktuelle Zone	Arbeiten A	Zone für militärische Nutzung ZmN überlagert mit Landschaftsentwicklungsgebiet LIII /	Landwirtschaftszone, angrenzend an ZPP AE ehemaliges regionales Ausbildungszentrum RAZ	Landwirtschaftszone (Landwirtschaftliche Nutzfläche LN), angrenzend an bestehende ZöN 38 Amerika und ZPP AE ehemaliges regionales Ausbildungszentrum RAZ
Aktuelle EGK	B	C	C	D (C); vgl. Abb.4
Indikatoren / Bewertung				
Nachbarschaft ähnliche Nutzung (Cluster)	++	--	++	++
Verfügbares Raumangebot	---	---	---	+++
Schonung von FFF, Kulturland, Schutzobjekten	0	--	0	---
Betroffenheit Dritt-Grundeigentümer (Anzahl)	--	-	-	-
Betroffenheit Bevölkerung durch Verkehr und weitere Emissionen (Lärm, Luft, Erschütterung, Durchlässigkeit für LV)	--	-	-	-
Kosten (Realisierung)	---	--	--	--
Prozessrisiko (Verfahren)	--	--	--	-
Gesamtbewertung	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	(bedingt) geeignet

Für übrige Bauzonen wie ZöN, ist gemäss Art. 11d Abs 2 Bst d BauV mindestens die Erschliessungsgütekategorie EGK F gefordert (vgl.: [Geoportal Kanton Bern Öffentlicher Verkehr](#)).

Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der Summe der Indikatoreausprägungen.

7. Interessenabwägung

Die Abklärungen zu den Alternativen und die Bewertung zeigen, dass die Variante mit dem

Werkhof im Gebiet Amerika in der Summe am besten abschneidet. Dies u.a., weil ein genügend grosses Raumangebot verfügbar ist.

8. Geringe Beanspruchung

(Pkt 5.2 - Geringe Beanspruchung)

Die geplante Einzonung ist grösser als 300 m², es handelt sich somit nicht um eine geringe Beanspruchung. Begründet durch eine Raumkonzeption mit möglichst optimaler Bodennutzung besteht keine Möglichkeit, Teilflächen als FFF zu erhalten.

9. Bedeutung des Vorhabens

(Pkt 5.3 - Wichtiges Kantonales Ziel)

Mit dem 'Werkhof Amerika' wird ein bedeutendes öffentliches Infrastrukturvorhaben von regionaler Bedeutung verwirklicht (Art. 11f Abs 1 Buchstabe b BauV). Damit wird ermöglicht, dass einerseits die städtischen Aufgaben für Betrieb und Unterhalt von Verkehrsflächen, Kanalisation, Gewässern und Grünanlagen sowie für die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen erfüllt werden können, welche zu den auch im Interesse des Kantons liegenden bedeutenden und unabdingbaren Aufgaben einer Gemeinde gehören, und andererseits diverse wichtige Ver- und Entsorgungsleistungen für mehrere umliegende Gemeinden, den Kanton sowie der STI Bus AG als regionales Transportunternehmen weiterhin erbracht werden können (vgl. Kapitel 3). Mit dem Vorhaben wird zudem in gewisser Weise eine Baulücke geschlossen.

10. Optimale Bodennutzung

(Pkt 5.4 - Optimale Nutzung)

Kompakte und flächensparende Anordnung, besonders hohe Nutzungsdichte

Zu Gunsten des Kulturlandschutzes wird eine kompakte und flächensparende Anordnung sichergestellt. Folgende Vorgaben gemäss Baureglement (Stand Einreichung zur Genehmigung Juni 2023) müssen bei der Umsetzung des Vorhabens zwingend eingehalten werden:

- Haushälterische Bodennutzung (Art. 6)
- Vorgaben zur flächensparenden Erschliessung (Art.4, Abs. 2)
- Spezifische ZöN-Vorschriften hinsichtlich raumsparender und landschaftsverträglicher Anordnung und Gestaltung, unter Berücksichtigung der sensiblen Lage angrenzend an Landwirtschaftsgebiet und in Waldnähe mit Naherholungsfunktion.
- Festlegung der optimalen Nutzung und besonders hohen Nutzungsdichte in den ZöN-Vorschriften
- Vorgaben zur gebäudeinternen Realisierung von Parkplätzen in den ZöN-Vorschriften
- Vorgaben zur Vermeidung einer unnötigen Zerstückelung von Kulturland in den ZöN-Vorschriften

Aktuell liegt noch kein ausformuliertes Raumkonzept vor. Aufgrund der zu erfüllenden Aufgaben besteht allerdings nur ein kleiner Spielraum. Vorgesehen sind minimale Werkgebäude inkl. Unterstand, Garderobe und WC-Anlagen. Erforderlich sind im Weiteren ein Absetzbecken für Strassenschlämme und mit einer Spaltanlage. Die nötigen Beläge werden teilweise asphaltiert (ca. 3000 m²), teilweise mit Mergel erfolgen (ca. 2000 m²).

Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das geplante Vorhaben befindet sich in der EGK D resp. randlich im Übergang zur EGK C und erfüllt damit die Vorgabe des Kantons (gemäss Art. 11d Abs. 2 BauV ist für übrige Bauzonen mit erheblichem Publikumsverkehr mindestens EGK F erforderlich).

11. Vorübergehende Beanspruchung

(Pkt 5.5)

Die Beanspruchung des Bodens beträgt mehr als 5 Jahre. Es handelt sich daher nicht um eine vorübergehende Beanspruchung.

12. Kompensation

(Pkt 5.6)

Die Ausnahmetatbestände gemäss Art. 8b Abs. 4 Baugesetz und Art. 11 g Abs. 3 BauV sind nicht erfüllt. Die Beanspruchung von Fruchtfolgefläche muss kompensiert werden. Die Identifikation der Kompensationsfläche wurde seitens PLA gestartet. Der Nachweis der Kompensationsfläche liegt in den Dokumenten Bodenansprache Parzelle 1092, Buchholz und Bodenansprache Parzelle 210, Bonstetten, jeweils datiert vom 14. Juli 2021 vor [7] und [7].