

**Gemeindeabstimmung
24. September 2017**

Botschaft des
Gemeinderates der Stadt Thun



**Überbauungsordnung
„Goldiwil-Melli“ mit Zonenplanänderung
und Änderung Baureglement**

Referendum

Überbauungsordnung „Goldwil-Melli“ mit Zonenplanänderung und Änderung Baureglement

Der Stadtrat von Thun hat an seiner Sitzung vom 16. Februar 2017 der Überbauungsordnung „Goldwil-Melli“ mit Zonenplanänderung zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Deshalb wird die Vorlage am 24. September 2017 den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet.

Das Wichtigste auf einen Blick

- In der Hofgruppe Melli in Goldwil waren früher mehrere Holzverarbeitungsbetriebe tätig. Nach dem Wegzug sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Liegenschaften zu sanieren und teilweise als Wohngebäude umzunutzen.
- Die Hofgruppe Melli liegt gemäss aktueller Bauzonenordnung in der Zone mit Planungspflicht „Goldwil-Melli“ (ZPP Z). Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt gemäss kantonaler Baugesetzgebung eine Überbauungsordnung (UeO) voraus. Im Rahmen des Verfahrens zur Erarbeitung dieser Überbauungsordnung hat sich rasch gezeigt, dass die heutigen Bestimmungen eine entsprechende Umnutzung nicht zulassen: Das heute zulässige Nutzungsmass verunmöglicht eine sinnvolle und aus städtebaulicher Sicht gute Entwicklung. Deshalb wurde gestützt auf das Resultat des Verfahrens beschlossen, die heutige Zone mit Planungspflicht aufzuheben und durch eine Überbauungsordnung zu ersetzen.
- In einem qualitätssichernden Gutachterverfahren hat die Stadt Thun mit verwaltungsinternen und externen Fachleuten ein Richtprojekt erarbeitet, das die Grundlage für die Überbauungsordnung bildet. Das Richtprojekt sieht vor, dass die für den Ort besonders wertvollen Bauten möglichst saniert oder durch Neubauten mit ähnlichem Charakter ersetzt werden sollen.
- Das Planungsziel der Überbauungsordnung ist primär die Umnutzung und Sanierung der bestehenden Gebäudegruppe im Sinne eines häuslicheren Umgangs mit der Ressource Boden und einer Siedlungsentwicklung nach innen. Mit Ausnahme der alten Gewerbehalle sollen die Gebäude erhalten und saniert werden. Nur wenn dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist, können sie durch Neubauten mit entsprechenden Qualitätsauflagen ersetzt werden. Ein zusätzliches Neubauvolumen ist lediglich im östlichen Teil der Überbauungsordnung zulässig.
- Mit Ausnahme der geringfügigen Überschreitung des Nutzungsmasses behält die Überbauungsordnung die Vorgaben der heute noch gültigen Zonenbestimmung bei. Zwar ist künftig im östlichen Teil der Überbauungsordnung ein dreigeschossiger Neubau zulässig – die heutige Zonenordnung lässt zwei Geschosse plus ein Attikageschoss zu –; die Gesamthöhe des Gebäudes bleibt aber gleich.
- Bei der Hofgruppe Melli handelt es sich um ein sensibles Gebiet, das im Rahmen von Erneuerungen die nötige Sorgfalt erfordert. Um-, Neu- und Ersatzbauten werden deshalb so zu gestalten sein, dass sie im Zusammenspiel von alten und neuen Elementen eine neue Harmonie bilden. Bei der bereits getätigten Sanierung der Fassade eines Teils des alten Schulhauses wurde der sorgfältige Umgang mit dem Bestand unter Beweis gestellt.

Überbauungsordnung schafft Grundlage für zeitgemässe Entwicklung

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten der Stadt Thun, die Überbauungsordnung „Goldiwil-Melli“ mit Zonenplanänderung aus folgenden Gründen anzunehmen:

Ländliches Ortsbild wird gewahrt

Die vorliegende Überbauungsordnung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und zeitgemässe Entwicklung der Hofgruppe Melli. Bereits in der letzten Ortsplanungsrevision von 2001 hat die Stadt Thun mit dem Erlass der heute gültigen Zone mit Planungspflicht „Goldiwil-Melli“ (ZPP Z) die Absicht geäussert, die ehemals der Holzverarbeitung dienenden Gebäude einer Wohnnutzung zuzuführen. Mit der erarbeiteten Überbauungsordnung wird dieses Planungsziel nun konkretisiert. Im Wissen darum, dass es sich bei der Hofgruppe Melli um ein sensibles

und wertvolles Ensemble handelt, wurde als Grundlage für die Überbauungsordnung ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt: In mehreren Workshops erarbeitete ein Architekturbüro aus Steffisburg ein Richtprojekt. Begleitet wurde das Büro von einem interdisziplinär zusammengesetzten Gremium aus ausgewiesenen verwaltungsinternen und externen Fachleuten. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat sich auch die Denkmalpflege hinter das Vorhaben gestellt. Das ländliche Ortsbild von Goldiwil-Melli soll auch künftig gewahrt werden.

Haushälterische Nutzung des Bodens

Die Überbauungsordnung schafft die Voraussetzung für die Sanierung und Umnutzung der Bauten und ermöglicht eine massvolle Erweiterung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen. Letzteres geschieht vor dem Hintergrund des sensiblen Ortes entsprechend zurückhaltender, als das in den städtischen Teilen von Thun passieren würde. So wird

die bestehende Ausnützung lediglich geringfügig erhöht. Die Ausnützung bleibt zudem nach wie vor kleiner als jene der umliegenden Parzellen. Werden die baulichen Möglichkeiten maximal ausgeschöpft, können je nach Wohnungsgrösse zwischen 15 und 18 Wohneinheiten, inklusive der bereits bestehenden, realisiert werden.

Keine Bevorteilung der Grundeigentümer innerhalb der UeO

Die vorliegende Überbauungsordnung schafft dem Grundeigentümer keinen Vorteil gegenüber der Regelbauzone. Im Gegenteil: Sie macht weitergehende Vorschriften, als dies in einer normalen

Bauzone der Fall ist. Grundsätzlich gelten aber die gleichen Vorgaben wie in der umliegenden Bauzone. Dies betrifft etwa die Fragen der Dachformen, der Erschliessung oder der Anzahl Parkplätze.

Keine Beeinträchtigung des Schiessbetriebs

Die Hofgruppe Melli liegt in unmittelbarer Nähe zur Schiessanlage Schwendibach. In einem Lärmgutachten konnte aufgezeigt werden, dass die Einhaltung der Lärmgrenzwerte mit geeigneten bau-

lichen Massnahmen sichergestellt werden kann. Diese Massnahmen sind durch den Grundeigentümer und Bauherren an den Bauten im Melli vorzunehmen und belasten den Schiessbetrieb nicht.

Verkehrssicherheit wird gewahrt

Die Erschliessung der Hofgruppe Melli ist aufgrund der lokalen Begebenheiten vergleichsweise eng und erfolgt über die bisher bestehende Zufahrt ab der Dorfstrasse. Vorgesehen sind maximal 18 Parkplätze, welche ausgehend von 4 Fahrten pro Parkplatz und Tag 72 Fahrten täglich auslösen. Im Vergleich zu der Anzahl Fahrten, die durch die damalige Gewerbenutzung erzeugt wurde (ca. 125 Fahrten pro Tag mit mehrheitlich schweren Fahrzeugen), findet eine effektive Reduktion

der Fahrtenzahl statt. Damit jedoch die Sicherheit der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden und insbesondere der Schulkinder verbessert werden kann, sind entsprechende Massnahmen geplant. Diese umfassen etwa Markierungen oder die Platzierung von Hindernissen. Der Verkehrssicherheit wurde im Verfahren grosse Beachtung geschenkt. Fachleute haben die Verkehrssicherheit geprüft, das kantonale Tiefbauamt hat sie im Rahmen der Vorprüfung positiv beurteilt.

Bevölkerung konnte mitreden

Die Bevölkerung konnte sich vom 14. Dezember 2014 bis 16. Januar 2015 anlässlich der öffentlichen Mitwirkungs-

auflage zum Entwurf der Überbauungsordnung äussern. Eingegangen ist lediglich eine anonyme Eingabe.

Kanton signalisierte Zustimmung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern stellte in seinem Prüfbericht vom 24. Juni 2016 die Verein-

barkeit mit dem übergeordneten Recht und damit die Genehmigungsfähigkeit der Überbauungsordnung fest.

Öffentliche Auflage und Einsprachen

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 19. September bis am 21. Oktober 2016. Neben einer Rechtsverwahrung wurde eine Einsprache von privater Seite eingereicht. In der durchgeführten Einspra-

cheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden. Gemeinderat und Stadtrat beantragen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung, die Einsprache als unbegründet abzuweisen.

Was genau legt die Überbauungsordnung fest?

Der Plan und die zugehörigen Überbauungsvorschriften (ab Seite 7) legen den Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung sowie die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze fest. Im Überbauungsplan werden Baubereiche festgelegt, innerhalb derer Hochbauten erstellt werden können. Ebenfalls festgelegt werden Bereiche, die als Frei- und Grünräume auszugestalten sind. Die dazugehörigen Vorschriften machen Aussagen zu Baugestaltung, Lärmschutz, Energie, Erschliessung und Parkierung.

Konkret wird folgendes festgelegt: Vier Baubereiche sind vorgesehen (A bis D / Seiten 8-9), wovon die Baubereiche A bis C bereits mit den bestehenden Bauten des alten Schulhauses, des Bauernhauses sowie der Gewerbehalle belegt sind.

Mit Ausnahme der Gewerbehalle sollen diese Bauten grundsätzlich erhalten und saniert werden. Die Gewerbehalle kann durch einen Neubau ersetzt werden, der in der Dimension aber deutlich kleiner ausfallen muss als die heutige Halle. Der Baubereich D lässt ein neues Bauvolumen zu. Dabei kann ein maximal dreigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Länge von 20 Metern gebaut werden. Das Gebäude muss damit kleiner sein, als der Baubereich. Die Lage innerhalb des Baubereichs ist dabei aber frei. Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hauptbauten zulässig, und die im Überbauungsplan verzeichneten Grünbereiche sind gänzlich von Bauten freizuhalten. Zusätzlich werden die Anzahl und Lage der Parkplätze sowie der Erschliessung und Wege festgelegt.

Wie geht es nach der Abstimmung weiter?

Der Stadtrat hat der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung am 16. Februar 2017 mit 24 zu 13 Stimmen und einer Enthaltung zugestimmt. Sagen die Stimmberechtigten am 24. September 2017 Ja, wird beim Kanton das Genehmigungsverfahren eingeleitet.

Weitere Informationen

Wer vertiefte Informationen zur Überbauungsordnung „Goldiwil-Melli“ sucht, findet alle wesentlichen Dokumente auf der Website www.thun.ch/goldiwil-melli.

Argumente des Referendumskomitees

Das Referendumskomitee spricht sich mit folgenden Argumenten gegen die Zonenplanänderung aus:

- **Keine neuen Gefahren für die Schulkinder:** Alle Kinder der oberen Dorfhälfte benützen den sehr schmalen Flühlweg als offiziellen Schulweg. Die scharfe Kurve auf dem Melliplatz sowie die schlechte Sicht sind für Kinder und Spaziergänger gefährlich. Der zwischen den Häusern verlaufende Weg kann nicht verbreitert werden. Der Mehrverkehr, den die Überbauung auf diesem Schulweg mit sich bringen wird, ist nicht akzeptierbar.
- **Keine Beeinträchtigung des ländlichen Ortsbildes:** Das Gebiet Melli ist die Verbindung zwischen zwei Landschaftsräumen. Die Durchgängigkeit und der sanfte Übergang zur Natur prägen die Landschaft. Ein neues, bis 20 Meter langes Gebäude ist ein übermässiger Eingriff in die Landschaft. Die Gebäudeanordnung und Gebäudegrössen sollen im bewährten Stil weitergeführt werden, anstatt das intakte Ortsbild massiv zu beeinträchtigen.
- **Das vorgesehene neue Gebäude ist viel zu gross:** Dieser Wohnblock orientiert sich in Bezug auf die Grösse an der nicht mehr benötigten Gewerbehalle anstatt an den umliegenden Wohnhäusern. Zwischen Bauernhäusern und Doppelfamilienhäusern sollen moderate Gebäudegrössen entstehen, kein neues dreistöckiges Haus mit bis zu sechs Wohnungen. Sinnvoller wäre, die architektonisch ungünstige Halle zu entfernen, um praktischen Wohnraum zu schaffen
- **Keine Flachdächer:** Im historischen, alten Melli passen Flachdächer nicht. Alle umliegenden Häuser haben Giebedächer.
- **Dorfcharakter erhalten:** Goldiwil ist ein Dorf und keine Stadt. Das Referendumskomitee ist der Meinung, dass zu stark städtebaulich geplant wurde. Eine Wohnnutzung soll möglich sein. Diese soll aber den Dorfcharakter erhalten.

Antrag

Der Stadtrat hat der Zonenplanänderung mit 24 zu 13 Stimmen (bei einer Enthaltung) zugestimmt.

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung empfohlen zu folgendem

Gemeindebeschluss:

Die Stimmberechtigten, gestützt auf Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe g der Stadtverfassung sowie nach Kenntnisnahme von der Botschaft des Gemeinderates vom 5. Juli 2017, beschliessen:

1. Genehmigung der Änderung des Zonenplans / Baureglements 2002: Überbauungsordnung Goldiwil-Melli und Aufhebung ZPP Z Goldiwil-Melli.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 5. Juli 2017

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

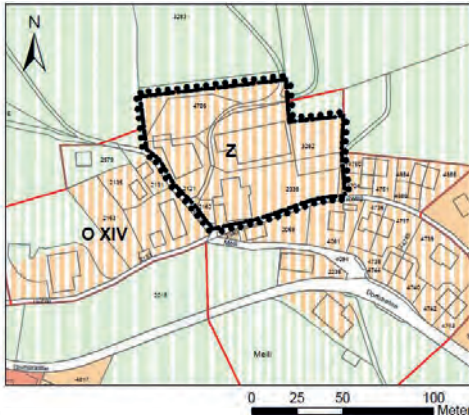
Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Anhang: Überbauungsordnung Goldiwil-Melli mit Zonenplanänderung und Änderung Baureglement

Änderung Zonenplan

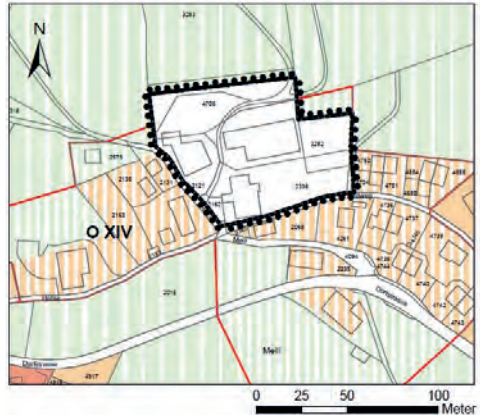
alter Zustand (gemäss Baureglement 2002)



Legende

- Perimeter der Änderung
- Bauzonen**
- Wohnen W2
- Wohnen W3
- Landwirtschaftszone LWZ
- Besondere baurechtliche Ordnungen**
- Zonen mit Planungspflicht ZPP
- Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete
- Ortsbildgebiete O I-XIV
- Landschaftsbildgebiete

neuer Zustand



Legende

- Perimeter der Änderung
- Bauzonen**
- Wohnen W2
- Wohnen W3
- Landwirtschaftszone LWZ
- Besondere baurechtliche Ordnungen**
- Zonen mit Überbauungsordnung
- Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete
- Ortsbildgebiete O I-XIV
- Landschaftsbildgebiete

Änderung Baureglement

Zustand alt

Anhang 3 Baureglement 3.2.5 Zonen mit Planungspflicht U bis AG

Z Goldiwil-Melli

Nutzungsart Wohnen gemäss Zone W2.

Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Nutzungsmass Bestehend.

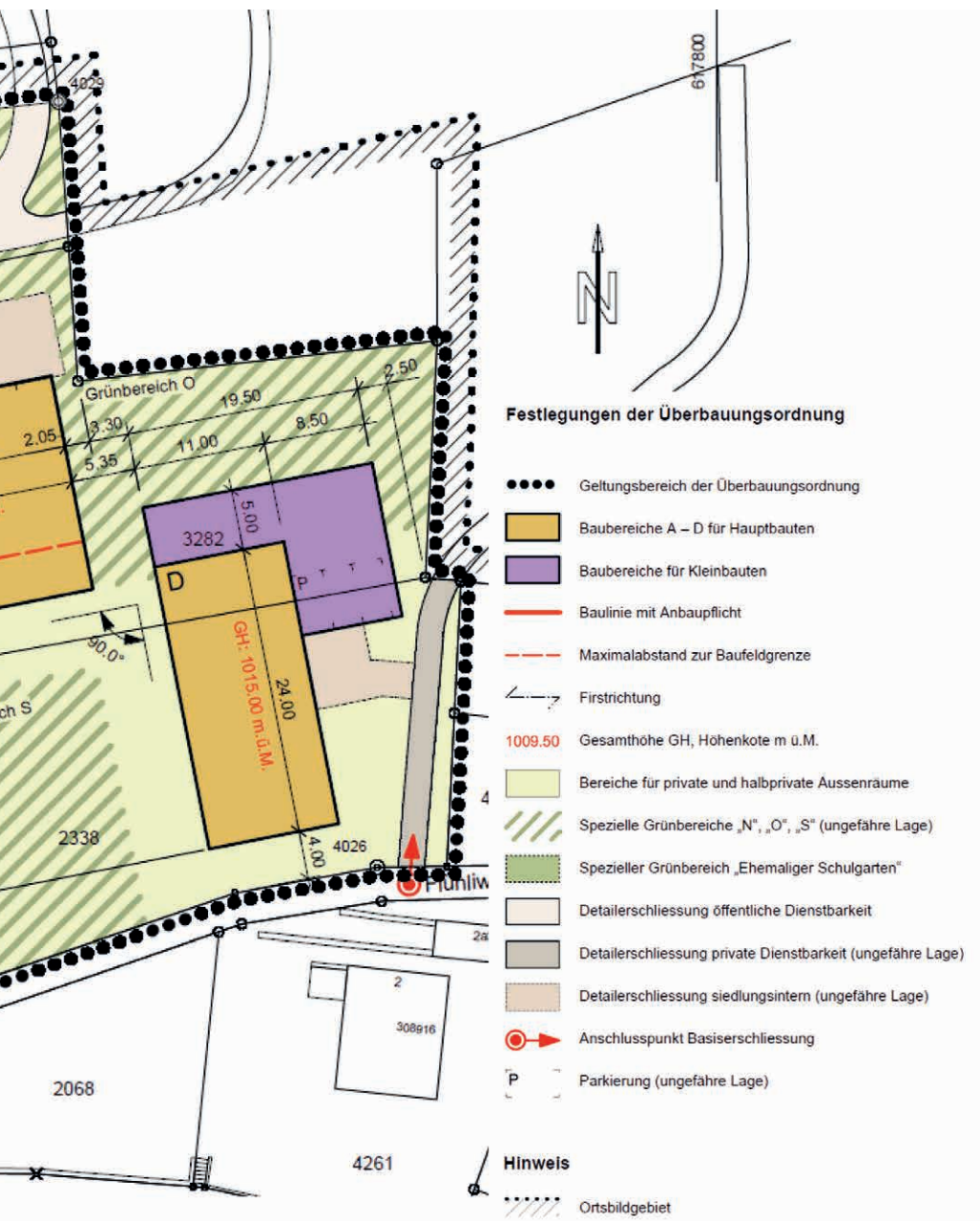
Besondere Anforderungen Gestalterischer Lärmschutz gegenüber Schiessanlage.

Zustand neu

Die bisherigen Vorschriften werden aufgehoben.

Überbauungsplan





Festlegungen der Überbauungsordnung

- Geltungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche A – D für Hauptbauten
- Baubereiche für Kleinbauten
- Baulinie mit Anbaupflicht
- Maximalabstand zur Baufeldgrenze
- Firstrichtung
- 1009.50 Gesamthöhe GH, Höhenkote m ü.M.
- Bereiche für private und halbprivate Aussenräume
- Spezielle Grünbereiche „N“, „O“, „S“ (ungefähre Lage)
- Spezieller Grünbereich „Ehemaliger Schulgarten“
- Detailerschliessung öffentliche Dienstbarkeit
- Detailerschliessung private Dienstbarkeit (ungefähre Lage)
- Detailerschliessung siedlungsintern (ungefähre Lage)
- Anschlusspunkt Basiserschliessung
- P Parkierung (ungefähre Lage)

Hinweis

- Ortsbildgebiet

Überbauungsvorschriften

Allgemeines

Art. 1 Planungsziel

¹ Mit dieser Überbauungsordnung soll eine geordnete, ganzheitliche Arealentwicklung mit einem hohen ortsbaulichen und architektonischen Anspruch sichergestellt werden.

² Die Überbauungsordnung Goldwil-Melli bezweckt:

- Die Erhaltung der prägenden Elemente und Merkmale des Ortes
- Die Überführung in eine neue, wohnorientierte Nutzung, unter der Wahrung des ursprünglichen Charakters der Baugruppe
- Beibehaltung einer guten Gesamtwirkung beim Einfügen von Neubauten
- Der respektvolle Umgang mit dem Bezug zwischen Bauten und Aussenräumen, sowie die Erhaltung deren Grosszügigkeit und Durchgängigkeit

Art. 2 Geltungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachstehende Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Thun, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Geltungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche A-D für Hauptbauten
- Baubereiche für Kleinbauten
- Baulinien mit Anbaupflicht
- Maximalabstand zur Baubereichsgrenze
- Firstrichtung
- Gesamthöhe GH, Höhenkoten m. ü. M
- Bereiche für private und halbprivate Aussenräume
- Spezielle Grünbereiche „N“, „O“, „S“ (ungefähre Lage)
- Spezieller Grünbereich „Ehemaliger Schulgarten“
- Detailerschliessung öffentliche Dienstbarkeit
- Detailerschliessung private Dienstbarkeit (ungefähre Lage)
- Detailerschliessung siedlungsintern (ungefähre Lage)
- Anschlusspunkte Basiserschliessung
- Parkierung (ungefähre Lage)

Art. 5 Erläuterungsbericht und Richtprojekt

Der Erläuterungsbericht inkl. Richtprojekt im Anhang dient wegleitend für die Erarbeitung des Bauprojekts und für die Beurteilung des Baugesuchs durch die Baubewilligungsbehörde.

Nutzung

Art. 6 Art und Mass der Nutzung

¹ Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen sowie

stilles Gewerbe. Es wird kein minimaler Wohnanteil festgelegt.

² Es sind maximal 20 Familienwohnungen zulässig. Die Anzahl übriger Wohnungen ist frei.

³ Es gilt eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer von 0.36 über den gesamten Perimeter der UeO. Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche ergibt sich aus den Abmessungen der Baubereiche gemäss Art. 7.

Art. 7 Baubereiche für Hauptbauten

¹ Lage und Abmessung der Baubereiche A bis D sind im Überbauungsplan angegeben.

² Innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.

³ Balkone sind innerhalb der Baubereiche zu errichten. Ausnahme siehe Abs. 6.

⁴ In den Baubereichen A und B gilt eine partielle Anbaupflicht.

⁵ Baubereich A, Bauernhaus

- Das Bauernhaus kann innerhalb der bestehenden Gebäudegeometrie umgebaut und erneuert werden.
- Die störenden Anbauten auf der Ostseite dürfen rückgebaut werden.
- Bei einem Ersatzbau besteht eine Anbaupflicht an die südliche und westliche Baubereichsgrenze.
- Für ein Neubauvolumen ist die bestehende Gebäudegeometrie wegleitend.

⁶ Baubereich B, altes Schulhaus

- Bei einem Ersatzbau besteht eine Anbaupflicht an die südliche Baubereichsgrenze, sowie ein maximaler Abstand von 2.0 m zur westlichen Baubereichsgrenze.
- Die Gebäudebreite bei einem Ersatzneubau beträgt mindestens 14.0 m.
- Die maximale Breite pro Giebfeld beträgt 10.0 m.
- Südlich ist im 1. OG ein Balkon mit einer Tiefe bis 1.50 m ausserhalb der Baulinie über die gesamte Fassadenbreite möglich.
- Gesamthöhe GH Kote 1012.00 m. ü. M.

⁷ Baubereich C, Werkhalle

- Die Werkhalle kann innerhalb der bestehenden Gebäudegeometrie umgebaut und erneuert werden.
- Bei einem Ersatzbau beträgt die minimale Gebäudelänge 26.0 m.
- Der maximale Abstand zur südlichen Baubereichsgrenze beträgt 4.1 m.
- Gesamthöhe GH: Kote 1014.00 m. ü. M.

⁸ Baubereich D

- Die Gebäudelänge beträgt mindestens 16.0 m und maximal 20.0 m.
- Gesamthöhe GH: Kote 1015.00 m. ü. M.

Art. 8 Baubereiche für Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind nur in den speziell bezeichneten Baubereichen gestattet.

² Lage und Abmessung der Baubereiche für Kleinbauten sind im Überbauungsplan angegeben.

³ Kleinbauten und Parkplätze dürfen an die Baubereichsgrenzungen gestellt werden.

⁴ Es gilt eine maximale Grundfläche von 60 m² und eine maximale Gesamthöhe GH von 3.0 m.

Art. 9 Parzelle 2162

¹ Bestehende Bauten unterliegen der Besitzstandswahrung. Ersatz- und Neubauten sind nicht zugelassen.

² Das bestehende Feuerwehrgazin ist als Bestandteil der Hofgruppe am heutigen Standort zu erhalten.

Art. 10 Gebäudehöhen, Terrainhöhen, Koten

Für die max. Gesamthöhe der Baubereiche gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Koten. Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten usw. dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten.

Art. 11 Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Areal ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.

Art. 12 Lärmschutzmassnahmen

¹ Anordnung der lärmempfindlichen Räumen ist an folgenden Fassaden zugelassen:

- Baubereich A: alle Fassaden
- Baubereich B: Seitenfassade ab einer Tiefe von 10 m ab der nordwestliche Baubereichsgrenze sowie gesamte Südostfassade.
- Baubereich C und D: An

allen Fassaden ausser Nordfassaden.

² Im Baubereich B bis in eine Distanz von 10 m ab der nordwestlichen Baubereichsgrenze können zusätzlich Loggias mit schalldichten Brüstungen und hochabsorbierenden Deckenverkleidungen realisiert werden.

³ Auf die Umsetzung der Massnahmen kann verzichtet werden, wenn

- sich die Lärmverhältnisse nachweislich geändert haben und mittels eines Gutachtens die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ohne diese nachgewiesen werden kann,
- mit anderen Massnahmen und einem Lärmgutachten die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nachgewiesen werden kann.

⁴ Die Absätze 1 bis 3 sind dann anzuwenden, wenn eine wesentliche Änderung der bestehenden Nutzung erfolgt.

Gestaltung

Art. 13 Gestaltungsgrundsätze

¹ Um-, Neu- und Ersatzbauten sind so zu gestalten, dass sie im sensiblen Kontext des Areals im Zusammenspiel von alten und neuen Elementen eine neue Harmonie bilden.

² Die Eingriffe sind als zeitgemässe Antwort und als architektonische und ästhetische Einheit zu gestalten.

³ Bauvorhaben sind möglichst frühzeitig der zuständigen Bau-

bewilligungsbehörde als Voranfrage zur Prüfung zu unterbreiten.

Art. 14 Gestaltung Hauptbauten

¹ Hauptbauten sind hinsichtlich Material- und Farbwahl aufeinander abzustimmen.

² Baubereich A, Bauernhaus:

- Das bestehende Bauernhaus ist als prägendster Bau der Gebäudegruppe nach Möglichkeit in seiner heutigen Form zu erhalten. Die Anbauten auf der Ostseite dürfen rückgebaut werden.
- Bei einem Ersatzbau gilt es, den bestehenden Gebäudecharakter beizubehalten.

³ Baubereich B, Altes Schulhaus

- Ein Ersatzbau muss die Massstäblichkeit und Körnigkeit des Bestandes übernehmen.
- Dachform: Satteldach mit Doppelgiebel oder Giebel, der nicht die ganze Gebäudebreite einnimmt, kombiniert mit anderer Dachform. Ein Giebel über die ganze Breite ist nicht gestattet, max. Breite pro Giebfeld: 10.0 m
- Firstrichtung Nord-Süd

⁴ Baubereich C, Werkhalle

- Baubereich C soll zusammen mit Baubereich D eine gestalterische Einheit bilden.
- Die Dachgestaltung ist frei, Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Bei Satteldach, Firstrichtung Ost-West

⁵ Baubereich D

- Bauten im Baubereich D sollen zusammen mit Baube-

reich C eine gestalterische Einheit bilden.

- Die Dachgestaltung ist frei, Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Bei Satteldach, Firstrichtung Nord-Süd

Art. 15 Gestaltung Kleinbauten

Kleinbauten haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl sowie in der Gestaltung den Hauptbauten unterzuordnen.

Umgebung, Aussenraumgestaltung

Art. 16 Grundsätze

¹ Der Ort lebt von den grosszügigen, durchgängigen Grünräumen. Sie ergeben eine gute ökologische Vernetzung mit den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und sind zu erhalten.

² Wichtige Grundsätze zur Aussenraumgestaltung sind:

- Erhalten der Grosszügigkeit
- Naturnahe Gestaltung
- Beibehaltung der traditionellen Materialien
- Verwendung von standortgerechten Pflanzen
- Minimieren der Bodenversiegelung

Art. 17 Umgebungsgestaltungskonzept

Zusammen mit dem ersten Baugesuch, das in die Umgebung eingreift, ist ein Umgebungsgestaltungskonzept über den gesamten Perimeter einzureichen.

Art. 18 Grünbereich

¹ Der Grünbereich kann der Erschliessung der Baubereiche dienen und bietet sich an für halb-

private und private Nutzungen, die zum Aufenthalt einladen.

² Der Grünbereich ist ein nicht für die Öffentlichkeit, sondern ausschliesslich für die Siedlung zugänglicher Aussenraum und darf als Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden. Eine direkte Zuordnung zu einzelnen Baubereichen ist im Rahmen des noch zu erarbeitenden Aussenraumkonzeptes möglich.

³ Private Nutzgärten sind im Rahmen des zu erarbeitenden Aussenraumkonzeptes möglich. Gut gestaltete, überdachte Sitzplätze sind gestattet.

⁴ Hecken und Einfriedungen einzelner Bereiche dürfen die Grosszügigkeit des Areals nicht beeinträchtigen.

Art. 19 Spezielle Grünbereiche

¹ Grünraum Nord

- Der Grünraum Nord ist als empfindlicher Landschaftsraum zu betrachten.
- Der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone ist optisch durchlässig zu gestalten.

² Grünraum Ost

- Der Grünraum Ost kann wie bisher als Weide sowie als Hofstatt genutzt werden.
- Der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone ist optisch durchlässig zu gestalten.
- Eine Anlage von privaten Obst- und Nutzgärten ist möglich.
- Ein einfacher Weideunterstand im Bereich für Kleinbauten ist auch ohne Hauptbau im Baubereich D möglich.

³ Hofraum Süd (ehemaliger Holzlagerplatz)

- Der Hofraum Süd soll als naturnaher Aussenraum freigehalten und entsprechend gestaltet werden.
- Er kann als Retentionsfläche dienen und darf als privater oder halbprivater Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden.
- Bauten und Gehege zur Kleintierhaltung, sowie ein gut gestalteter, partiell überdachter Sitzplatz sind gestattet.

⁴ Ehemaliger Schulgarten

- Der ehemalige Schulgarten ist ein prägender Bestandteil des Aussenraums.
- Die Umzäunung darf eine maximale Höhe von 100 cm ab Strassenniveau aufweisen und muss mit dem Garten eine gestalterische Einheit bilden.
- Kleinbauten sind nicht gestattet.

Erschliessung, Parkierung, Abfall, Energie

Art. 20 Erschliessung

¹ Die Basiserschliessung erfolgt wie bisher ab der Dorfstrasse über die Zufahrt Melli und die beiden bestehenden Anschlusspunkte im Osten und Westen des Perimeters (gemäss Überbauungsplan).

² Die interne Erschliessung ist zwischen den beiden Anschlusspunkten im Osten und Westen des Perimeters frei. Die arealinternen Fussgängerverbindungen sind als halbprivate Wege, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind, zu gestalten.

³ Die öffentliche Fusswegverbindung sowie die privaten Dienstbarkeiten sind zu respektieren.

Art. 21 Parkierung

¹ Für die Berechnung der Auto- und Zweiradabstellplätze ist grundsätzlich die kantonale Bauverordnung massgebend.

² Die Parkierung für Personewagen ist dezentral und peripher in den Baubereichen anzuordnen.

Art. 22 Abfallentsorgung

¹ Die Bereitstellungsorte für den Hauskehricht sind an der Dorfstrasse vorzusehen.

² Im Rahmen des Baugesuchverfahrens muss aufgezeigt werden, wie die Abfallbereitstellung gemäss dem städtischen Abfallreglement gelöst werden soll.

Art. 23 Energie

¹ Bei allen Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Hauptenergieträger Holz einzusetzen.

² Bei bestehenden Bauten, die so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist Holz für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Hauptenergieträger einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen werden kann.

³ Vorbehalten bleiben die Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz oder ein Nahwär-

meverbund mit erneuerbarer Energie sowie der Einsatz von gleich- oder höherwertiger Wärmeerzeugung.

Weitere Bestimmungen

Art. 24 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Abstimmen wie, wann, wo?

Briefliche Stimmabgabe

**Nur mit dem amtlichen Fenster-Antwortkuvert,
Ausweiskarte unterschreiben!**

- Per Post: frankiert, rechtzeitig aufgeben
- Abgabe bei Einwohnerdienste, Thunerhof, Hofstettenstrasse 14, Thun:
Mo – Fr 8:00 – 11:45, 13:30 – 17:00 Uhr oder in deren Briefkasten
- Abgabe bei der Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6, Thun:
Di u. Do 10:00 – 20:00 Uhr, Mi u. Fr 10:00 – 18:00 Uhr, Sa 10:00 – 12:00 Uhr

Am Sonntag keine briefliche Stimmabgabe.

Stimmabgabe am Abstimmungssonntag (an der Urne)

Nur persönlich, ohne Kuvert

Innenstadt & Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6 Sa u. So 10.00 – 12.00 Uhr

Allmendingen & Schulhaus, im Dorf 11 So 10.00 – 12.00 Uhr

Dürrenast & Aula Primarschule, Schulstrasse 37 A

Goldiwil & Schulhaus, Wilerweg 6

Lerchenfeld & Schulhaus, Langestrasse 47

Neufeld & Schulhaus, Talackerstrasse 64

Schönau, altes Schulhaus, Pestalozzistrasse 68

Schoren & Schulhaus, Schorenstrasse 77