

MITWIRKUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung at «Bostudenzelg Bläuerstrasse»

nach Art. 58–61 BauG

Die Änderung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan I: Bauzonenplan, Teil Thun 2002
- Änderung des Überbauungsplans UeO x Bohnstaudenzelg (Plan)
- Änderung des Teilzonenplans Bohnstaudenzelg (Plan)

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht
- Jurybericht zum Ideenwettbewerb vom 29. Januar 2020
- Betriebskonzept Mobilität vom 13. April 2022

Objekt-Nr.: 2.033
Plan-Nr.: –
Mst.: –

Format: A4
Gez.: da/mj
Datum: 27.07.2022

Revidiert: –
Revidiert: –
Name Büro: eceptima ag

1.	Allgemeines	5
Art. 1	Planungszweck	5
Art. 2	Wirkungsbereich	5
Art. 3	Stellung zum übergeordneten Recht	5
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplans	5
2.	Art und Mass der Nutzung	6
Art. 5	Art der Nutzung	6
Art. 6	Lärmempfindlichkeit	6
Art. 7	Mass der Nutzung	7
3.	Städtebauliche Qualität	9
Art. 8	Gestaltungsgrundsätze	9
Art. 9	Qualitätssicherung und Richtprojekt	9
Art. 10	Setzung der Gebäude / Kanten	9
Art. 11	Dachgestaltung	10
4.	Aussenraum	10
Art. 12	Allgemeines	10
Art. 13	Aussenraumbereich Doppelkindergarten	11
Art. 14	Grünraum	11
Art. 15	Allgemeiner und frei zugänglicher Aussenraum	11
Art. 16	Vorzonen zu Gebäuden	12
Art. 17	Bereich Allmend	12
Art. 18	Bereich Anschluss Robinson-Spielplatz	12
Art. 19	Überlagerungsbereich Quartierplatz	13
Art. 20	Baumstandorte	13
Art. 21	Beleuchtung	13
5.	Erschliessung und Parkierung	13
Art. 22	Arealerschliessung	13
Art. 23	Erschliessungsbereich	14
Art. 24	Zugang ESH / Untergeschoss	14
Art. 25	Fuss- und Velowegverbindungen	14
Art. 26	Abstellplätze Motorfahrzeuge	15
Art. 27	Abstellplätze Fahrräder	15
Art. 28	Carsharing	16
6.	Weitere Bestimmungen	16
Art. 29	Zwischennutzungen	16
Art. 30	Etappierung	16
Art. 31	Energie	17
Art. 32	Werkleitungen	17
Art. 33	Entsorgung	18
Art. 34	Entwässerung und Versickerung	18
Art. 35	Inkrafttreten	18
	Genehmigungsvermerke	19
	Anhang 1 Richtprojekt «Freiraum»	20

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) at «Bostudenzelg Bläuerstrasse» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer dichten, etappierbaren Überbauung mit mehrheitlich Wohnnutzung und hoher städtebaulicher Qualität sowie eines grosszügigen Freiraumes mit hoher Aussenraumqualität.

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zum übergeordneten Recht Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Stadt Thun (BR). Die Bestimmungen des übergeordneten Rechts bleiben vorbehalten.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der UeO
- Baubereiche
- Gestaltungsbaulinie
- Baubereich für Aussengeschossfläche
- Baubereich für An- und Kleinbauten sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche
- Baubereiche bestehende Gebäude
- Allgemeiner und frei zugänglicher Aussenraum
- Überlagerungsbereich allgemeiner und frei zugänglicher Aussenraum
- Grünraum
- Vorzonen zu Gebäuden
- Bereich Allmend
- Bereich Anschluss Robinson-Spielplatz
- Überlagerungsbereich Quartierplatz
- Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Bereich Kinderspielplätze
- Erschliessungsbereich
- Bereich Zugang ESH / Zugänge Untergeschoss
- Baumstandorte
- Koordinatenpunkte

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Gebäude gemäss Richtprojekt
- Abbruch
- Informelle Wegverbindungen

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Zulässig sind Wohnnutzungen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen (wie Kindergärten und Kindertagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheime sowie stilles Gewerbe) sowie mässig störende Gewerbe, Gastgewerbe, Dienstleistungen und Verkaufsnutzungen.

² Je Verkaufsbetrieb sind max. 500 m² dem Verkauf dienende Fläche (GF und gedeckte Aussenverkaufsfläche) zulässig.

³ Wohnanteil: Mindestens 80 % der Geschossfläche oberirdisch (GFo). Innerhalb der Baubereiche A1 bis A6 sind mindestens 75% der GFo des Wohnanteils dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.

⁴ In den Baubereichen A2 und B3 sind im 1. Vollgeschoss primär gemeinschaftliche und / oder publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Ein Quartierzentrum ist in allen Baubereichen zulässig.

Art. 6

Lärmempfindlichkeit

¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

² Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 7

Baupolizeiliche
 Masse Baubereiche

¹ Für die Baubereiche gelten folgende baupolizeilichen Masse:

	Geschossfläche oberirdisch (GFo) ¹	Kote massgebendes Terrain	Gesamthöhe ab Kote massgebendes Terrain
Baubereich A1	min. 2'800 m ² , max. 2'940 m ²	562.30 m ü. M.	17.00 m
Baubereich A2	min. 4'520 m ² , max. 4'740 m ²	562.30 m ü. M.	26.00 m
Baubereich A3	min. 4'560 m ² , max. 4'780 m ²	562.35 m ü. M.	20.00 m
Baubereich A4a	min. 4'370 m ² , max. 4'580 m ²	562.40 m ü. M.	20.00 m
Baubereich A4b	min. 5'110 m ² , max. 5'380 m ²	562.35 m ü. M.	29.00 m
Baubereich A5a	min. 5'250 m ² , max. 5'780 m ²	562.80 m ü. M.	20.00 m
Baubereich A5b	min. 4'560 m ² , max. 4'780 m ²	562.70 m ü. M.	26.00 m
Baubereich A6	min. 4'100 m ² , max. 4'570 m ²	562.70 m ü. M.	20.00 m
Baubereich B1	min. 5'110 m ² , max. 5'360 m ²	562.10 m ü. M.	26.00 m
Baubereich B2	min. 6'440 m ² , max. 6'750 m ²	562.10 m ü. M.	20.00 m
Baubereich B3	min. 5'800 m ² , max. 6'810 m ²	562.10 m ü. M.	30.00 m
Baubereich B4	min. 5'090 m ² , max. 5'340 m ²	562.10 m ü. M.	26.00 m
Baubereich B5	min. 4'100 m ² , max. 4'260 m ²	562.10 m ü. M.	17.00 m
Baubereich C1	min. 2'600 m ² , max. 2'970 m ²	562.30 m ü. M.	17.00 m

Gebäuelänge/-
 breite

² In den Baufeldern A3, A4a und A5a darf die Gebäuelänge max. 2.00 m von der Baufeldlänge abweichen. Innerhalb der restlichen Baubereiche sind die Länge und Breite der Gebäude frei.

Technisch bedingte
 Dachaufbauten

³ Auf Flachdächern sind technisch bedingte Dachaufbauten bis maximal 3.0 m Höhe zulässig. Die minimale Rückversetzung von der darunterliegenden Fassade beträgt auf allen Seiten mindestens 3.0 m. Die technisch bedingten Aufbauten müssen als Teil der Architektur zusammen mit dem Gebäude eine überzeugende

¹ Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen. An die GFZo nicht angerechnet werden Untergeschosse (Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.5 Meter über die Fassadenlinie hinausragt).

Gesamtwirkung ergeben und in der Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten. Technisch bedingte Dachaufbauten in Form von Photovoltaikanlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

- | | |
|---|--|
| Höhe 1. Vollgeschoss | ⁴ In den Baubereichen A2, A4b, A5b, B1, B3, B4 und C1 hat die Differenz zwischen der Unterkante der rohen Decke des 1. Vollgeschosses und dem massgebenden Terrain gemäss Art. 7 Abs. 1 mindestens 3.60 m zu betragen. |
| Baubereiche für Aussengeschossfläche | ⁵ Innerhalb der entsprechend bezeichneten Baubereiche sind nur Aussengeschossflächen (z.B. für private oder gemeinschaftliche Balkone und Laubengänge inkl. Überdachung) sowie Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Hauszugängen (z.B. Vordächer und Vortreppen) zulässig. |
| Baubereiche für An- und Kleinbauten sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche | ⁶ An- und Kleinbauten sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche ausserhalb der Baubereiche sind in den entsprechend bezeichneten Bereichen zulässig. An- und Kleinbauten resp. Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche weisen eine Gebäudebreite von 3 m sowie eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 3 m auf. Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche für An- und Kleinbauten sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche frei. |
| Bestehende Gebäude (Parzelle Nr. 5202) | ⁷ Bestehende Gebäude sind im «Baubereich bestehende Gebäude» (Parzelle Nr. 5202) gemäss bestehendem Volumen zulässig. Unter Wahrung des Volumens können die Gebäude über den reinen Unterhalt hinaus auch aus- und umgebaut oder erneuert werden. Die Schutzbestimmungen des erhaltenswerten Objekts sind zu berücksichtigen. |
| Bauten und Bauteile ausserhalb der Baubereiche | ⁸ Ausserhalb der Baubereiche ist folgendes zulässig:
- Dachvorsprünge, sofern sie maximal 1 m über die Baubereiche hinausragen
- Elemente der Umgebungsgestaltung sowie Anlagen und Mobiliar für die Aufenthalts- und Begegnungsfunktion gemäss den Vorgaben zu den einzelnen Bereichen
- Unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten |
| | ⁹ Vorspringende Gebäudeteile (z.B. Vordächer zu Hauseingängen oder Balkone) sind nur innerhalb der Baubereiche, der Baubereiche für Aussengeschossflächen und der Baubereiche für An- und Kleinbauten sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche zulässig. |

3. Städtebauliche Qualität

Art. 8

Gestaltungsgrundsätze

¹ Es soll eine gute sowie zusammenhängende städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erreicht werden.

² Der übergeordnete morphologische und gestalterische Grundsatz gemäss Richtprojekt (Anhang I) ist für den individuellen Entwurf eines Baufeldes massgebend.

³ Die Farbgestaltung ist sorgfältig und im Einklang mit der Gesamtbebauung zu wählen.

⁴ Den Übergängen von Gebäuden zu den Aussenräumen ist besondere Beachtung zu schenken. Die Fassaden sind so zu gestalten, dass ein Bezug zwischen Gebäude und Aussenraum entsteht.

⁵ Es sind attraktive Arealzugänge respektive Ankunftssituationen zu schaffen.

Art. 9

Qualitätssicherung und Richtprojekt

¹ Die Entwicklung von Bauvorhaben in den Baubereichen A1 bis A6 sowie C1 erfolgen im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren in Anlehnung an die SIA 142. Die Beurteilung dieser Vorhaben im Baubewilligungsverfahren erfolgt durch das Preisgericht bzw. einen Ausschuss desselben oder durch das dafür zuständige Gremium der Stadt Thun.

² Die Beurteilung der Qualität von Vorhaben in den Baubereichen B1 bis B5 erfolgt durch einen Ausschuss des Beurteilungsgremiums des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens (Ideenwettbewerb) sowie der Vertreter der Grundeigentümerschaft und der Stadt Thun. Weitere Einzelheiten werden vertraglich vereinbart.

³ Das Richtprojekt im Anhang dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen. Es ist massgebend in Bezug auf:

- städtebauliche Einbettung;
- Setzung der Baukörper und die Grundsätze der Höhenentwicklung;
- Grundsätze und Typologie der Umgebungsgestaltung, Gliederung der Aussenräume und Typologie der Bepflanzung;
- Grundsätze der Materialisierung und Ausstattung im Aussenraum;
- Grundsätze der Nutzungsverteilung;
- Grundsätze der Erschliessung und Parkierung (ober- und unterirdisch);
- Grundsätze der Anordnung der Werkleitungen;
- Grundsätze der Etappierung (siehe auch Art. 30).

Ansonsten illustriert es die Bebauungsidee.

Art. 10

Gestaltungsbaulinien

¹ Die räumlich prägende Fassadenflucht ist auf die Gestaltungsbaulinie zu setzen. Für nachträgliche Sanierungsarbeiten an Fassaden ist eine Abweichung von max. 20 cm von der Fassadenflucht zur Gestaltungsbaulinie zulässig.

² Offene Gebäudeteile wie Balkone oder Laubengänge gelten unabhängig von ihrer Länge nicht als räumlich prägend, sofern sie keine geschlossenen Brüstungen haben.

Art. 11

Dachform
Dachgestaltung

¹ Auf den Gebäuden sind Flachdächer vorzusehen. Die Dachformen von Klein- und Anbauten sind frei und auf die Gebäude und die Gesamterscheinung abzustimmen.

² Dächer sind als fünfte Fassade zu betrachten und sorgfältig zu gestalten. Solar- oder PV-Anlagen müssen als Teil der Architektur zusammen mit dem Gebäude eine überzeugende Gesamterscheinung ergeben und in der Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten.

³ Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu fünf Grad sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie gestalteten Terrassenbereichen ökologisch wertvoll zu begrünen. Begrünungen haben in der Regel mit standortheimischem Saat- oder Pflanzgut zu erfolgen. Sie haben auch dort zu erfolgen, wo Solar- oder PV-Anlagen installiert sind.

4. Aussenraum

Art. 12

Allgemeines

¹ Die Aussenräume dienen dem Aufenthalt und der Erholung sowie dem ökologischen Ausgleich.

² Die Gestaltung der Aussenräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen und ist auf die angrenzenden Baubereiche sowie deren Nutzung abzustimmen. Den Übergängen zwischen den unterschiedlichen Aussenräumen sowie den Baubereichen ist besondere Beachtung zu schenken.

³ Einfriedungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Auf Sichtschutzelemente ist möglichst zu verzichten. Ausnahmen sind für Kindergärten und KITAs möglich.

⁴ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche haben eine Erdüberdeckung von mindestens 1.2 m aufzuweisen. Zwecks einer Verkürzung der sichtbaren Einstellhallenzugänge dürfen Rampenbauwerke eine geringere Erdüberdeckung aufweisen, sofern die Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigt wird.

⁵ In einem Umgebungsgestaltungsplan ist darzulegen, wie Räume mit hohen Qualitäten bezüglich Mikroklima und siedlungsökologischen Aspekten gewährleistet werden (z. B. Bäume, ökologische Vernetzung und Vielfältigkeit der Lebensräume, begrünte Dächer und Fassaden, minimale Versiegelung, Wassermanagement, Durchlüftung etc.).

⁶ Es sind biodiversitätsfördernde Strukturen zu schaffen und bei der Pflanzung von Gehölzen standortgerechte, mehrheitlich einheimische Arten einzusetzen.

⁷ 15 % der Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Diese naturnahen Flächen sind über den gesamten Wirkungsbereich übergeordnet zu gestalten und auf die beiden Bereiche A und B (Bereich A: Parzellen 3282, 3297 und 3986; Bereich B: Parzelle 3278) aufzuteilen. Dies erlaubt eine etappenweise Realisierung und eine hohe Qualität der Aussenräume.

⁸ Im Rahmen jedes aussenraumrelevanten Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 lit. d BewD einzureichen.

Art. 13

Aussenraumbereich
Doppelkindergarten

¹ Während den Unterrichtszeiten kann ein Teil des Aussenraums zur ausschliesslichen Nutzung durch einen Doppelkindergarten vorgesehen werden.

² Diese Fläche kann im gesamten Wirkungsbereich der UeO angeordnet und mit entsprechenden Spielgeräten ausgestattet werden.

³ Ausserhalb der Schulzeiten ist der Aussenraumbereich Doppelkindergarten frei zugänglich und nutzbar.

Art. 14

Grünraum

¹ Der Grünraum ist als halböffentliche resp. gemeinschaftliche Freifläche mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzende Gebäude zu gestalten.

² Teilbereiche des Grünraums können den Gebäuden zugewiesen und als gemeinschaftliche Aussenräume genutzt werden, wobei die entsprechenden Flächen gestalterisch in das Gesamtkonzept zu integrieren sind.

³ Standplätze für Notfallfahrzeuge sind im technisch erforderlichen Umfang zulässig.

Art. 15

Allgemeiner und frei
zugänglicher Aus-
senraum

¹ Der allgemeine und frei zugängliche Aussenraum ist als Aussenraum mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner des Perimeters und des angrenzenden Quartiers zu gestalten.

² Im allgemeinen und frei zugänglichen Aussenraum ist eine durchgehende Langsamverkehrsverbindung zu allen Baubereichen sicherzustellen. Siehe auch Art. 25 Abs. 2 und 3.

³ Motorisierter Verkehr ist nur für Ausnahmefahrten (z. B. Notzufahrt, Anlieferung/Umzug, Post, Spitex, Zufahrt Lieferdienste bis Paketstation) zulässig und darf die Funktion gemäss Abs. 1 und 2 nicht übermässig beeinträchtigen. Der allgemeine und frei zugängliche Aussenraum ist in den erforderlichen Bereichen so zu gestalten, dass er den Anforderungen für Notfallfahrzeuge genügt.

Art. 16

Vorzonen zu Gebäuden

¹ Die Vorzonen zu Gebäuden sind als gemeinschaftliche Freifläche mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner des angrenzenden Gebäudes zu gestalten.

² Die Vorzonen zu Gebäuden können individuell gestaltet werden, wobei die Flächen gestalterisch auf das Richtprojekt abzustimmen sind. Pflanzliche Abgrenzungen gegenüber dem öffentlichen Aussenraum z. B. mittels Hecke sind bis max. 1.2 m Höhe zulässig. Elemente der Umgebungsgestaltung sowie Anlagen und Mobiliar für die Aufenthalts- und Begegnungsfunktion sind zulässig.

³ Standplätze für Notfallfahrzeuge sind im technisch erforderlichen Umfang zulässig.

Art. 17

Bereich «Allmend»

¹ Der Bereich der Allmend ist als allgemein zugängliche Grün- und Freifläche mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion sowie gemeinschaftlichen Nutzungen für die Bewohnerinnen und Bewohner im Perimeter und für die angrenzenden Quartiere zu gestalten.

² Es sind Elemente der Umgebungsgestaltung sowie Anlagen und Mobiliar für die gemeinschaftlichen Nutzungen (z. B. gemeinschaftliches Urban Gardening) sowie für den Aussenraum Doppelkindergarten gemäss Art. 13 zulässig.

³ Individuelle und private Nutzungen z. B. Aussenbewirtschaftung oder Familiengärten sind nicht zulässig.

⁴ Im entsprechend bezeichneten Bereich ist eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV vorzusehen. Sofern der entsprechend bezeichnete Bereich nicht für eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV benötigt wird, ist eine Nutzung und Gestaltung gemäss den Vorgaben nach Abs. 1 bis 3 vorzusehen.

⁵ Kinderspielplätze mit dazugehörigen Einrichtungen sind primär in den im Plan entsprechend bezeichneten Bereichen anzuordnen.

Art. 18

Bereich Anschluss
Robinson-Spielplatz

¹ Der Bereich Anschluss Robinson-Spielplatz dient als allgemein zugängliche Grün- und Freifläche mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion sowie als Zugang zur Einstellhalle resp. zum Untergeschoss (vgl. Art. 24) und als Arealzugang für Velos und Fussgänger ab dem Robinson-Spielplatz.

² Es sind Elemente der Umgebungsgestaltung, Spielplatzeinrichtungen, Langsamverkehrsverbindungen (vgl. Art. 25) sowie eine Velorampe (vgl. Art. 24) zulässig.

³ Individuelle und private Nutzungen z.B. Aussenbewirtschaftung oder Familiengärten sind nicht zulässig.

Art. 19

Überlagerungsbe-
reich «Quartier-
platz»

¹ Die Überlagerungsbereiche Quartierplatz dienen als Aufenthalts- und Begegnungsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner des Perimeters und des angrenzenden Quartiers.

² Die Quartierplätze sind angepasst auf die angrenzenden Nutzungen zu nutzen und als differenzierte Quartierplätze zu gestalten. Zulässig sind:

- Elemente der Umgebungsgestaltung
- Anlagen und Mobiliar für die Aufenthalts- und Begegnungsfunktion sowie gemäss Art. 13.
- Servicestationen mit Elektro- und Wasseranschlüssen für temporäre Nutzungen
- Fahrnisbauten, temporäre Anlagen und Installationen (z. B. für diverse Anlässe)

³ Wo die Überlagerungsbereiche Quartierplatz den Grünbereich überlagern, ist eine Nutzung nach den Bestimmungen über den Grünraum (Art. 14) oder den Bestimmungen über den Überlagerungsbereich Quartierplatz (Art. 19 Abs. 1 und 2) zulässig.

Art. 20

Baumstandorte

¹ An den im Überbauungsplan bezeichneten Baumstandorten sind Bäume zu pflanzen. Für die Baumstandorte gilt folgender Projektierungsspielraum:

- Baumreihe entlang des öffentlichen Aussenraums, die als Einfassung der Allmend dient, sowie Bäume im Bereich der Quartierplätze: 0 m
- Übrige Bäume innerhalb der Allmend: +/- 1 m

Hochstammobstgar-
ten

² Der bestehende Hochstammobstgarten ist im Grünraum gem. Art. 14 im Bereich der Parzelle Nr. 3278 zu ersetzen. Die Anzahl Bäume ist mindestens zu erhalten, dem Charakter des bestehenden Hochstammobstgartens bezüglich Anordnung der Bäume ist Rechnung zu tragen.

Art. 21

Beleuchtung

Die Beleuchtung innerhalb des Planungsperimeters hat nach einem einheitlichen Gesamtkonzept zu erfolgen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 22

Arealerschliessung

¹ Das Areal ist für den motorisierten Verkehr ab der Bubenbergstrasse via Bläuerstrasse über den Erschliessungsbereich zu erschliessen (siehe auch Art. 23). Die bestehende Erschliessung der Parzelle Nr. 3963 ist sicherzustellen.

² Die bestehende Erschliessungsstrasse im Nordosten des Areals ist als Zu- und Wegfahrt für Fussgänger und Velofahrende vom/zum Areal zu erhalten.

³ Die Notzufahrt hat primär ab der Bubenbergstrasse via Bläuerstrasse zu erfolgen (vgl. Art. 15 Abs. 3).

⁴ Das Areal ist für den Langsamverkehr über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche sowie die allgemeinen und frei zugänglichen Aussenräume an das Umfeld anzubinden.

Art. 23

Erschliessungsbe-
reich

¹ Der Erschliessungsbereich dient der Arealerschliessung (vgl. Art. 22), der Sicherstellung der Erschliessung der Parzelle Nr. 3963, dem Zugang zur ESH resp. zum Untergeschoss (vgl. Art. 24) sowie als Standort für oberirdische Parkplätze (vgl. Art. 26 Abs. 3) und Mobilitätsangebote (z.B. Car- und Bikesharing, siehe auch Art. 27 Abs. 6 und Art. 28).

² Bei der Anordnung der Nutzungen im Erschliessungsbereich ist eine hohe Funktionalität sowie eine gute Gestaltung sicherzustellen.

³ Mit geeigneten Massnahmen im Erschliessungsbereich ist sicherzustellen, dass der öffentliche Aussenraum grundsätzlich frei von motorisiertem Verkehr bleibt (vgl. Art. 15 Abs. 3).

Art. 24

Zugang ESH / Un-
tergeschoss

¹ Die Einstellhalleneinfahrt für den motorisierten Verkehr hat via Erschliessungsbereich im Bereich Zugang ESH / Untergeschoss zu erfolgen. Eine Überdachung der Einstellhalleneinfahrt ist zulässig (Fassadenhöhe traufseitig max. 3 m, die Flächen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren).

² Die Erschliessung der Einstellhalle für Fahrräder hat in den Bereichen Zugang ESH / Untergeschoss zu erfolgen. Eine Überdachung der Zugänge resp. Rampen ist zulässig (Fassadenhöhe traufseitig max. 3m, die Flächen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren).

³ Im Bereich Zugang ESH / Untergeschoss und der Quartierplätze ist je ein Aufgang aus der Einstellhalle für Fussgänger zulässig. Eine Überdachung der Zugänge ist zulässig (Fassadenhöhe traufseitig max. 3 m, die Flächen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren).

Art. 25

Fuss- und Veloweg-
verbindungen

¹ Im allgemeinen und frei zugänglichen Aussenraum sowie im Bereich Anschluss Robinson-Spielplatz sind durchgehende Fuss- und Velowegverbindungen zu erstellen, an das übergeordnete Fuss und Velowegnetz anzubinden und dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten.

² Im Überlagerungsbereich allgemeiner und frei zugänglicher Aussenraum (zwischen den Baubereichen A4b und A5a) ist eine frei zugängliche Fusswegverbindung zwischen dem allgemeinen und frei zugänglichen Aussenraum und dem Robinsonspielplatz sicherzustellen. Wo der Überlagerungsbereich nicht als frei zugängliche Fusswegverbindung genutzt wird, gelten die Vorgaben des Grünraums.

³ Der Grünraum sowie der Bereich Allmend ist mit einem informellen Fusswegnetz zu durchwegen und nach Möglichkeit an Nachbargrundstücke anzubinden.

Art. 26

Abstellplätze Motor-
fahrzeuge

¹ Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat mit Ausnahme von Abs. 3 in einer Einstellhalle in den Untergeschossen zu erfolgen (siehe auch Art. 30 Abs. 3).

² Die zulässige Parkplatzzahl im Wirkungsbereich wird bestimmt aus der Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen:

a) Für Wohnnutzungen gilt:

- max. 0.5 Abstellplatz pro Wohnung in den Baubereichen A1 – A6

- max. 0.85 oder 1.0 Abstellplatz pro Wohnung in den Baubereichen B1 – B5 sowie C1: Für Mietwohnungen 0.85, für Eigentumswohnungen 1.0.

b) Die zulässige PP-Zahl für die übrigen Nutzungen bemisst sich gemäss Bauverordnung.

Art. 54a BauV bleibt vorbehalten.

c) Zusätzlich können separat gekennzeichnete Besucherparkplätze für das gesamte Areal im Umfang von 10 % der gemäss a) und b) erstellten Abstellplätze erstellt werden. Die Besucherabstellplätze der gesamten Überbauung können mit der ersten Bauetappe erstellt werden. Die Freigabe zur Nutzung erfolgt etappiert gem. Art. 30.

³ Im Erschliessungsbereich im Südwesten des Planungsperrimeters sind maximal 7 oberirdische Kurzzeitparkplätze für Sonderfahrzeuge (z.B. Paketlieferdienst, Taxi) zulässig.

Art. 27

Abstellplätze Fahr-
räder

¹ Die Bemessung der Fahrradabstellplätze richtet sich nach den folgenden Werten:

- min. 30 % über den Mindestwerten gemäss kantonalen Vorschriften in den Baubereichen B1 bis B5 sowie C1.

- gemäss Mindestwerten nach VSS-Normen² in den Baubereichen A1 bis A6.

² Mind. 70 % der Abstellplätze sind als Langzeitabstellplätze³ gedeckt, im Untergeschoss oder im 1. Vollgeschoss der Gebäude vorzusehen. Es ist eine ausreichende Menge an gedeckten Abstellplätzen für Velos mit Anhänger, Cargovelos etc. vorzusehen. Diese können im Untergeschoss angeordnet werden.

³ Max. 30 % der Fahrradabstellplätze sind oberirdisch, ausserhalb der Gebäude und ungedeckt als Kurzzeitabstellplätze⁴ zu erstellen. Sie sind in den Vorzonen zu Gebäuden sowie im Bereich der Quartierplätze anzuordnen.

⁴ Im Bereich für An- und Kleinbauten sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sind oberirdische gedeckte Veloabstellplätze zulässig, sofern sie sich gut in die Gesamtgestaltung der Umgebung integrieren.

² VSS-Norm 640 065 (2011): Wohnnutzung - 1 Veloabstellplatz pro Zimmer

³ Langzeitparkplätze nach VSS-Norm 640 065

⁴ Kurzzeitparkplätze nach VSS-Norm 640 065

⁵ Im UG sind höchstens 50 % der insgesamt erstellten Veloabstellplätze vorzusehen.

⁶ Im Erschliessungsbereich im Westen des Planungsperimeters ist eine Bike-Sharing-Station anzuordnen.

Art. 28

Carsharing

¹ Mit der ersten Etappe wird mindestens ein Abstellplatz für Carsharing-Fahrzeuge erstellt und ein entsprechendes Angebot geschaffen, welches aufrechtzuerhalten ist. Spätestens mit der letzten Etappe wird ein zweiter Abstellplatz mit entsprechendem Angebot erstellt, welches aufrechtzuerhalten ist.

² Die Abstellplätze für Carsharing-Fahrzeuge sind im Erschliessungsbereich im Süden des Planungsperimeters gemäss Art. 26 Abs. 3 zu erstellen.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 29

Zwischennutzungen

¹ Zwischennutzungen, die von den Vorgaben der vorliegenden UeO abweichen, können während der Zwischenzustände aufgrund der Etappierung von der Baubewilligungsbehörde unter den folgenden Voraussetzungen bewilligt werden:

- a) Die Bewilligung ist zeitlich zu beschränken.
- b) Die Art der Nutzung nach Art. 5 der vorliegenden UeO muss eingehalten werden.
- c) Das Mass der Nutzung nach Art. 7 der vorliegenden UeO muss eingehalten werden.
- d) Die entstehenden Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Geruch, etc.) müssen gemäss UeO-Vorgaben zulässig sein.

² Der Rückbau ist in der Bewilligung mit einem Beseitigungsrevers sicherzustellen. Zwischennutzungen in Form von Fahrnisbauten sind in Zwischenzuständen aufgrund der Etappierung während einer Dauer von maximal 3 Monaten zulässig. Familiengärten sind nicht zulässig.

³ Zuständig für die Beurteilung der Qualität von Zwischennutzungen ist das dafür zuständige Gremium der Stadt Thun.

Art. 30

Etappierung

¹ Die Realisierung in Etappen ist zulässig. Die Etappierung hat sich am Richtprojekt (Anhang I) zu orientieren. Eine alternative Etappierung ist zulässig, sofern deren Realisierbarkeit nachgewiesen wird.

Folgende Baubereiche sind jeweils in derselben Etappe zu realisieren:

- Baubereiche A4a und A4b
- Baubereiche A5a und A5b

² Je Etappe sind die zu den jeweiligen Baubereichen gehörenden resp. daran angrenzenden Aussenräume sowie Abschnitte der Einstellhalle resp. der unterirdischen Erschliessung gemeinsam mit den Gebäuden resp. unmittelbar im

Anschluss fertigzustellen. Das Funktionieren der unterirdischen Erschliessung muss gewährleistet sein.

³ In Zwischenzuständen aufgrund der Etappierung sind Abweichungen von der Überbauungsordnung zulässig. Massgebend für die Beurteilung von Zwischenzuständen ist das Richtprojekt. Zwischenzustände (z.B. der Umgebungsgestaltung inkl. Aufenthaltsbereichen und Spielflächen nach BauV, der Erschliessung und Parkierung inkl. allfällige temporäre oberirdische Erschliessungs- und Parkierungslösungen) sind im Baugesuch darzulegen.

⁴ Das Aufstellen eines provisorischen Quartierzentrums während der Dauer der Bauzeit ist im gesamten Wirkungsbereich der UeO zulässig.

Art. 31

Energie

¹ Sofern die Nutzung technisch machbar und wirtschaftlich tragbar ist und eine Konzession erteilt wird, ist Grundwasser als Hauptenergieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung einzusetzen.

² Neubauten müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV vom 26. Oktober 2011 in der seit 01.09.2016 geltenden Fassung um mindestens 15 Prozent unterschreiten.⁵

³ Auf eine Unterschreitung gemäss Abs. 2 kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft, des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 oder eines gleichwertigen Standards im Baugesuch nachgewiesen wird. Dabei gilt:

- a) Bezüglich 2000-Watt muss bis zur Baueingabe das Zertifikat «2000-Watt-Areal» vorliegen und eine Verpflichtung zur Rezertifizierung in der Realisierungsphase und im Betrieb vertraglich gesichert sein.
- b) Bezüglich SNBS muss bis zur Baueingabe mindestens die Bescheinigung der ersten Konformitätsprüfung einer unabhängigen und akkreditierten Prüfgesellschaft vorliegen und eine Verpflichtung zur Zertifizierung nach der Realisierung vertraglich gesichert sein.

Art. 32

Werkleitungen

¹ Die Anordnung der Werkleitungen hat nach einem gesamtheitlichen Konzept zu erfolgen.

² Werkleitungen haben einen Abstand von mindestens 3.0 m gegenüber den im Überbauungsplan bezeichneten Bäumen einzuhalten.

⁵ Die Bestimmungen zum Energiebedarf gemäss KEnV sowie die zu den Energielabels gemäss Absatz 2 und 3 müssen aufgrund von aufkommenden Änderungen in der Gesetzgebung und Überarbeitungen der Labels im weiteren Verlauf der Planung überarbeitet werden. Siehe die Bemerkungen I & II (Erläuterungsbericht Kap. 4.8.1).

Art. 33

Entsorgung

¹ Die Sammelstellen für Entsorgung oder Unterflurcontainer inkl. Wendemöglichkeit für LKWs sind im Erschliessungsbereich unter Berücksichtigung der hohen gestalterischen Anforderungen an den Arealzugang zulässig.

² Die Bestimmung der Art und Anzahl sowie die exakte Lage der Entsorgungsstellen erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 34

Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt gemäss genereller Entwässerungsplanung (GEP) der Stadt Thun.

² Anfallendes unverschmutztes Regenabwasser ist zwingend zu versickern.

³ Auf Dachflächen ist anhand von Dachbegrünung ein genügendes Retentionsvolumen sicherzustellen.

Art. 35

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung: ... bis ...
Kantonale Vorprüfung: ...
Publikation im amtlichen Anzeiger: ...

Öffentliche Planaufgabe: ...
Einspracheverhandlungen: ...
Erledigte Einsprachen: ...
Unerledigte Einsprachen: ...
Rechtsverwahrungen: ...

Beschlossen durch
Gemeinderat: ...
Stadtrat: ...

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

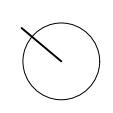
R. Lanz B. Huwyler

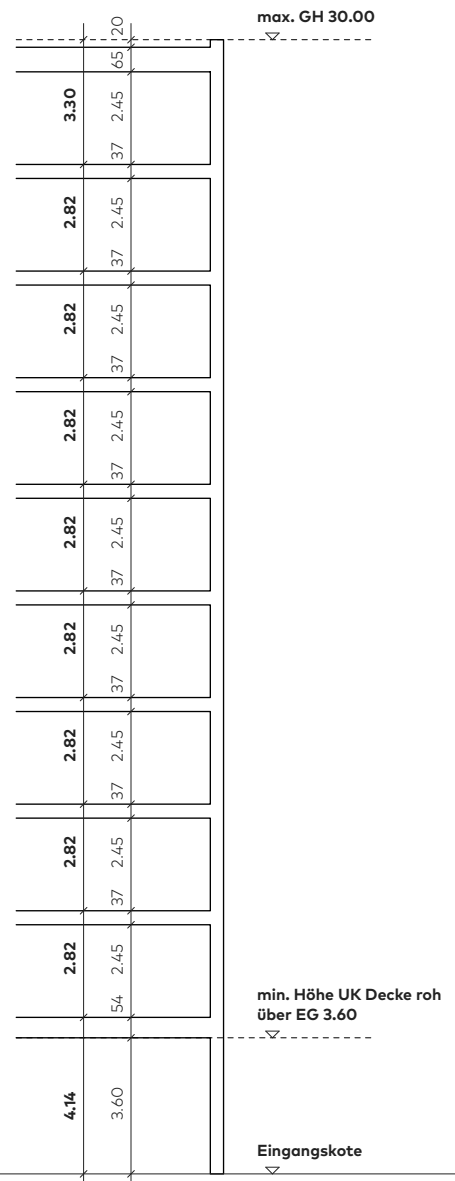
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Thun, Der Stadtschreiber:

B. Huwyler

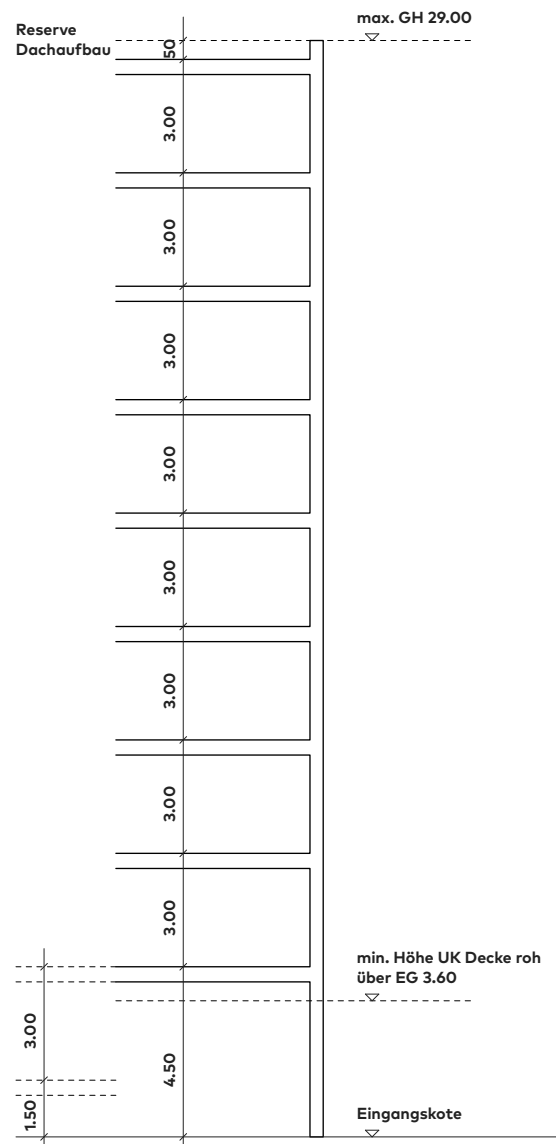
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Anhang 1 Richtprojekt «Freiraum»

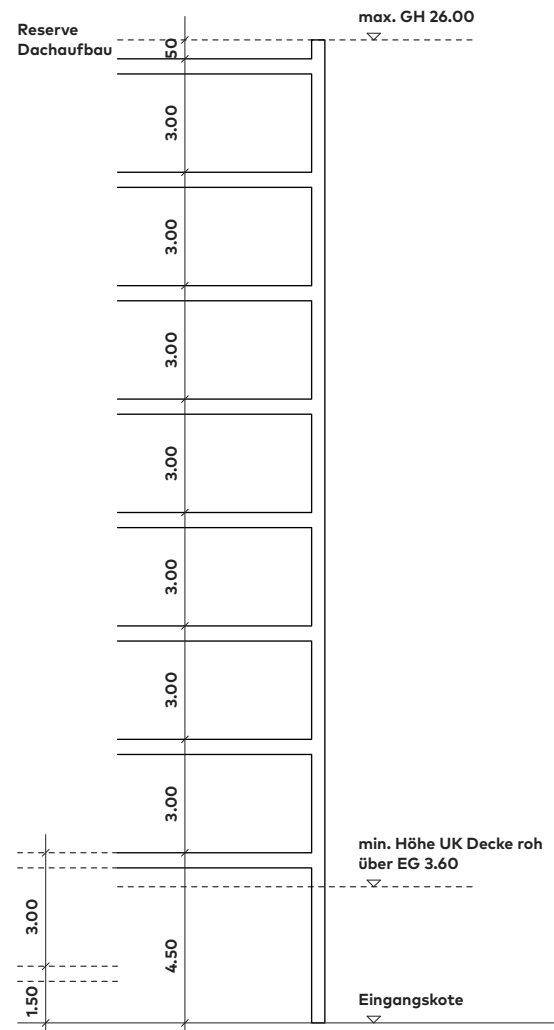




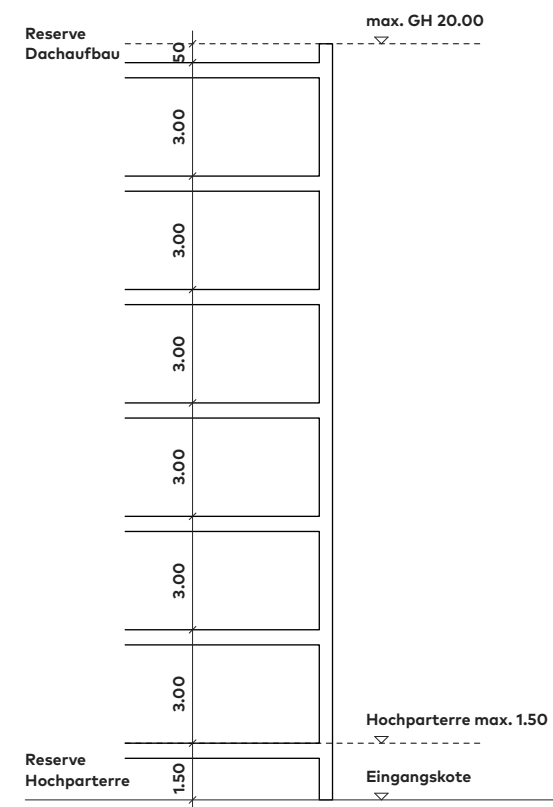
10 Geschosse 30.00m



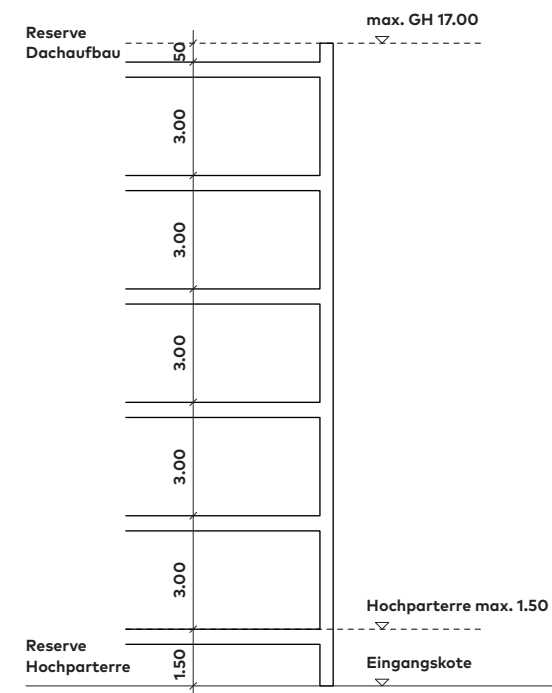
9 Geschosse 29.00m



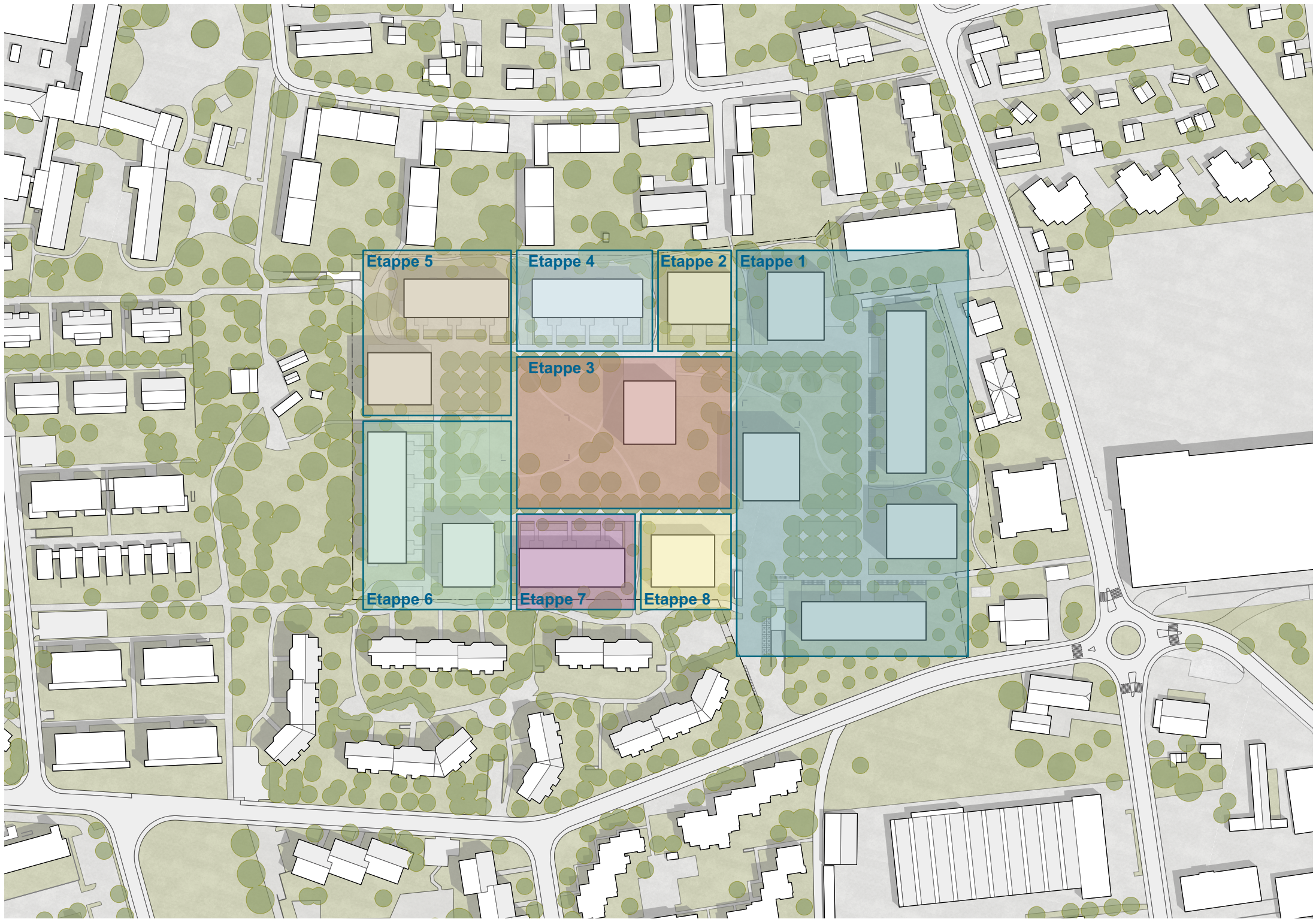
8 Geschosse 26.00m



6 Geschosse 20.00m



5 Geschosse 17.00m





Berechnung Abstellplätze

Veloparkierung

	Erdgeschoss				Untergeschoss			Cargo	Total	soll VSS
	aussen	innen	Cargo	EG total	Velo	Cargo	Total	Total		
Etappe 1	162	220	0	382	278	5	283	5	665	493 kant.
Etappe 2	18	42	0	60	40	10	50	10	110	106
Etappe 3	0	84	0	84	75	10	85	10	169	161
Etappe 4	44	42	0	86	54	12	66	12	152	150
Etappe 5	46	138	8	192	140	11	151	19	343	326
Etappe 6	44	130	0	174	162	10	172	10	346	344
Etappe 7	48	42	0	90	66	11	77	11	167	150
Etappe 8	12	42	0	54	48	4	52	4	106	101
	374	740	8	1122	863	73	936	81	2058	
					54.5%		45.5%			

Autoparkierung

	PP soll	PP ist	davon IV	Motorräder	
Etappe 0	42	42	3	0	Besucher (10%=41PP + 1 Carsharing)
Etappe 1	216	216	5	10	102 Eigentum x 1 = 102 / 134 Miete x 0.85 = 114
Etappe 2	15	15	1	4	0.5 PP / Wohnung
Etappe 3	21	21	1	4	0.5 PP / Wohnung
Etappe 4	24	24	2	2	0.5 PP / Wohnung
Etappe 5	41	41	1	12	0.5 PP / Wohnung
Etappe 6	45	45	2	4	0.5 PP / Wohnung
Etappe 7	21	21	1	8	0.5 PP / Wohnung
Etappe 8	14-28	21	1	9	0.5 PP - 1 PP / Wohnung
		446	17	53	