

## MITWIRKUNGSDOKUMENT

### Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse»

nach Art. 58–61 BauG

---

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500

- Überbauungsvorschriften

- Änderung Überbauungsplan «Bürgerallee»

- *Hinweis: die Änderung des Zonenplans und die Aufhebung der Baulinien erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision > vgl. dazu Neufassung des Zonenplans*

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt 1:500 vom 15.08.2019

Objekt-Nr.:	2.166	Format:	–	Revidiert:	–
Plan-Nr.:	–	Gez.:	fi / ro / Di	Name Büro:	Lohner + Partner GmbH
Mst.:	–	Datum:	03.09.2019		

Stadt Thun  
Bau- & Wohngenossenschaft BWG Nünenen, Thun  
**Überbauungsordnung «Nünenen Pestalozzistrasse»**

## Überbauungsvorschriften

3. September 2019

Aufträge / 747 / 747\_UeO\_190903\_UeVorschriften.docx / 03.09.2019 / fi  
Löhner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH Thun

### Art. 1

#### Planungszweck

Die Überbauungsordnung «Nünenen» ermöglicht den Ersatzneubau des Gebäudes Pestalozzistrasse Nr. 95 sowie die ganzheitlich konzipierte und gestaltete Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung und der dazugehörenden Freiräume auf dem Areal «Nünenen Pestalozzistrasse».

### Art. 2

#### Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

### Art. 3

#### Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Stadt Thun (sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen) sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.

### Art. 4

#### Richtprojekt

Das auf der Grundlage des Studienauftrags «Pestalozzistrasse 95, Thun» erarbeitete Richtprojekt für das Areal «Nünenen Pestalozzistrasse» vom 15.08.2019 ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Freiräume als Grundlage für die weitere Projektierung beizuziehen.

### Art. 5

#### Inhalt des Überbauungsplans

- <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden geregelt:
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
  - Lage und Abmessung der Baubereiche A, B, C, D, E, F und G
  - Lage der Baulinien mit Anbaupflicht
  - Lage und Abmessung der Baubereiche X

- Lage und Abmessung der Baubereiche Infrastrukturbauten
- Lage und Abmessung des Baubereiches für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- Lage und Abmessung des Freiraums der Überbauung
- Maximale Grösse des Begegnungs- und Aufenthaltsbereichs
- Lage und Abmessung der Sektoren «Spielfläche»
- Lage und Abmessung der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Maximale Grösse des Bereichs für Aneignungsflächen und Gehölzstreifen
- geschützte Einzelbäume (nach Art. 52 BR)
- Maximale Grösse der Bereiche Siedlungerschliessung
- Lage der Ein-/Ausfahrten Pestalozzistrasse

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:

- amtliche Vermessung

#### **Art. 6**

##### **Art der Nutzung**

Es gilt die Nutzungsart Wohnen im Sinne der Bauzone Wohnen; im 1. Vollgeschoss der Baubereiche E und F zusätzlich auch publikumsorientierte, dem Quartier dienende Nutzungen (Verkauf, Gastronomie und dgl.).

#### **Art. 7**

##### **Mass der Nutzung**

- <sup>1</sup> Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen und Höhen.
- <sup>2</sup> Untergeschosse: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses (VG), gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über der Fassadenlinie.
- <sup>3</sup> Kleinbauten: Grenzabstand (A) min. 2.0 m; anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 20 m<sup>2</sup>; traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe (Fh tr / Fh gi) max. 3.0 m.
- <sup>4</sup> Unterniveaubauten ragen inklusive der nach Abs. 3 geforderten Erdüberdeckung an keiner Stelle um mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain, wobei Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge in der erforderlichen Breite, maximal jedoch 1/3 der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht angerechnet werden.

- <sup>5</sup> Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung inklusive der erforderlichen Erdüberdeckung vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Begrünte unterirdische Bauteile müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 0.6 m und unterhalb von Bäumen mindestens 1.2 m aufweisen.

**Art. 8**

**Baubereich**

- <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- <sup>2</sup> Im Bereich der Baulinie mit Anbaupflicht darf die Fassadenflucht einen Abstand von höchstens 0.50 m von der Baubereichsgrenze aufweisen.
- <sup>3</sup> Laubengänge, Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer, Aussentrepfen, Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz und dgl. dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche A, B, C, D, E, F und G auf dem ganzen Fassadenabschnitt bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs X überragen.
- <sup>4</sup> In den Baubereichen für Infrastrukturbauten können gedeckte Veloabstellplätze sowie Bauten für den Unterhalt des Freiraums und für die Entsorgung errichtet werden.
- <sup>5</sup> Kleinbauten (Pergolen, gedeckte Sitzbereiche, Kleinbauten für Kleintiere und Gartenunterhalt und dgl.) sind im Bereich für Aneignungsflächen und Gehölzstreifen gestattet; Treppenaufgänge aus dem Untergeschoss, Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten sowie technisch bedingte Anlagen wie Lichtschächte, Entlüftungsbauten und dgl. sind im Aussenraum der Überbauung inkl. dem Begegnungs- und Aufenthaltsbereich und dem Bereich Siedlungserschliessung gestattet.

**Art. 9**

**Höhe**

- <sup>1</sup> Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten nicht überschreiten:
- a) im Baubereich A ..... 576.00 m ü.M.
  - b) im Baubereich B ..... 578.75 m ü.M.
  - c) im Baubereich C ..... 587.00 m ü.M.
  - d) im Baubereich D ..... 586.50 m ü.M.
  - e) im Baubereich E ..... 590.00 m ü.M.

- f) im Baubereich F ..... 576.75 m ü.M.
- g) im Baubereich G ..... 575.25 m ü.M.
- h) in den Baubereichen Infrastrukturbauten..... 569.00 m ü.M.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.), Sonnenschutz sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen die Koten gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum überragen, die nachfolgenden Koten jedoch nicht überschreiten:

- a) im Baubereich A ..... 576.75 m ü.M.
- b) im Baubereich B ..... 579.50 m ü.M.
- c) im Baubereich C ..... 589.00 m ü.M.
- d) im Baubereich D ..... 588.50 m ü.M.
- e) im Baubereich E ..... 592.00 m ü.M.
- f) im Baubereich F ..... 577.50 m ü.M.
- g) im Baubereich G ..... 576.50 m ü.M.

## Art. 10

### Gestaltung allgemein

- <sup>1</sup> Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Für die Bauten gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
  - Abstimmung der Gestaltung aller Gebäude bezüglich Volumen, Typologie und Materialisierung aufeinander
  - Orientierung der Gebäudezugänge sowie der Flächen für öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen in den ersten Vollgeschossen auf den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich
  - In den Baubereiche E und F →
    - Unterschiedliche Ausgestaltung der Fassadenseiten, die auf ihre Umgebung reagieren
    - Ergänzende Elemente wie Balkone, Laubengänge und Lauben sind vor das Hauptgebäude gestellt; Balkone sind als übereinanderliegende Balkontürme angeordnet
    - Adresse und Haupteingang liegen auf der Westseite beim Zugang zur Siedlung

- <sup>3</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (Art. 12 BR) oder einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums Studienauftrag «Pestalozzistrasse 95, Thun» zu unterbreiten.

### **Art. 11**

#### **Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.
- <sup>2</sup> Die Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten gemäss Art. 9 Abs. 2 sowie gestalteten Terrassenbereichen ökologisch wertvoll zu begrünen zu begrünen. Die Begrüpfungspflicht gilt, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.
- <sup>3</sup> Die Flachdächer in den Baubereichen A, B, F und G sind als fünfte Fassade besonders sorgfältig zu gestalten und technisch bedingte Dachaufbauten sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen kompakt und aufeinander abgestimmt auf der Dachfläche anzuordnen.

### **Art. 12**

#### **Freiräume**

- <sup>1</sup> Die Freiräume der Überbauung sind nach einem gemeinsamen Konzept zu gestalten.
- <sup>2</sup> Für die Freiräume der Überbauung und den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Gestaltung von zusammenhängenden Freiräumen
  - Ersetzen von gefälltten oder abgehenden Bäumen und Gehölzen
  - Freiraum der Überbauung für Wiesen, Gärten, Baumpflanzungen, (möblierte) Aufenthaltsbereiche, befestigte und/oder chaussierte Wege, Bauten und Anlagen gemäss Art. 8 Abs. 4, Böschungen, Stützbauwerke und dgl.
  - Bereich für Aneignungsflächen und Gehölzstreifen mit Aneignungsflächen von maximal 4.00 m Breite vor dem Gehölzstreifen und frei wachsendem Gehölzstreifen mit einer bestockten Fläche zwischen 2.00 m bis maximal 8.00 m Breite entlang der südlichen Parzellengrenze
  - Begegnungs- und Aufenthaltsbereich als für die Siedlung übergeordneter Begegnungs- und Aufenthaltsraum mit Vorplätzen und Hauszügen, (möblierte) Aufenthaltsbereiche, Grünflächen, Vorpflanzun-

gen, befahrbare Not-/Servicezufahrten, Retensions- und Versickerungsflächen, Bauten und Anlagen gemäss Art. 8 Abs. 4, befestigte und chaussierte Flächen und dgl.

- Vorpflanzungen mit einheitlichen gestalterischen Massnahmen um die Gebäude mit Nischen für Aufenthalt und Veloabstellplätzen und als Abgrenzung der Überbauung entlang der Pestalozzistrasse
- Sektoren «Spielfläche» für Wiesen, Rasen, befestigte und/oder chaussierte, möblierte Spielflächen, Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und Wege, Spielgeräte, Böschungen, Stützbauwerke
- Bereich Siedlungerschliessung mit befestigten Verkehrsflächen, Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Kleinbauten/Anlagen für die Ver- und Entsorgung

#### **Art. 13**

##### **Arealerschliessung**

- <sup>1</sup> Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab der Pestalozzistrasse.
- <sup>2</sup> Die Not- und Servicezufahrt (für Rettungs- und Servicefahrzeuge, Güterumschlag und dgl.) zu den Baubereichen erfolgt über den Bereich Siedlungerschliessung und den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich (Notzufahrt zudem auch über den Sektor «Spielfläche» zwischen den Baubereichen A und D).

#### **Art. 14**

##### **Parkierung**

- <sup>1</sup> Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind – mit Ausnahme von maximal 5 oberirdischen Besucher-Abstellplätzen im Bereich Siedlungerschliessung sowie den Abstellplätzen auf der Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 3506 – in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- <sup>3</sup> Die Abstellplätze für Velos sind in den Baubereichen, der gemeinschaftlichen Einstellhalle sowie dem Begegnungs- und Aufenthaltsbereich und dem Bereich Siedlungerschliessung anzuordnen.

**Art. 15**

**Lärmschutz**

Im Wirkungsbereich der UeO «Nünenen Pestalozzistrasse» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II und infolge Aufstufung die ES III entlang der Burgerstrasse (gemäss Zonenplan der Stadt Thun).

**Art. 16**

**Energie**

Ersatzneubauten haben den Minergie-P-Eco Standard zu erfüllen oder bezüglich Primärenergieverbrauch und Ökologie dem Nachweis der Vergleichbarkeit zu entsprechen.

**Art. 17**

**Inkrafttreten**

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



**Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung	vom ...
Vorprüfung	vom ...
Publikation im Amtsblatt	vom ...
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ... und ...
Öffentliche Auflage	vom ... bis ...
Einspracheverhandlungen	am ...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch den Stadtrat	am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

.....  
Raphael Lanz

.....  
Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt:

Thun, .....

Der Stadtschreiber

.....  
Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

am .....