

Thun, 28. Oktober 2019

Inhalte Städtebaulicher Vertrag Siegenthalergut – Entwurf für Mitwirkung

Ausgangslage

Als ergänzender Bestandteil der Planung Siegenthalergut und der Erarbeitung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) wird ein sogenannter städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet. Dieses als verwaltungsrechtlicher Vertrag zu qualifizierendes Instrument regelt die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Thun und den Investoren/Grundeigentümern, soweit nicht das geltende Planungs- und Baurecht sowie die ZPP hoheitliche Regeln aufstellen.

Der städtebauliche Vertrag umfasst Aspekte eines üblichen Planungsvertrags zur Regelung der Zusammenarbeit und Prozesse, sowie Aspekte des klassischen Infrastrukturvertrags. Als dritter Bestandteil werden Inhalte und Ziele vereinbart, die sich im Rahmen einer ZPP nicht oder nicht abschliessend regeln lassen, bzw. nicht zwingend planungsrechtlich festgehalten werden müssen.

Städtebauliche Verträge sind in der Schweiz neuere Instrumente, kommen und kamen jedoch in vielen Städten erfolgreich als Begleitinstrument bei grösseren und thematisch komplexen Quartierplanungen zur Anwendung. Sie tragen insbesondere auch dem Umstand Rechnung, dass eine hohe Qualität der Innenentwicklung nur erreicht werden kann, wenn die öffentliche Hand und die Privaten über die gesamte Realisierungsdauer zusammenarbeiten. Der Vertrag sichert zudem die Zusammenarbeit bis zur Inbetriebnahme und den Betrieb darüber hinaus.

Diese Übersicht der Themen des städtebaulichen Vertrages für die Quartierentwicklung Siegenthalergut wird zusammen mit den Unterlagen ZPP Siegenthalergut zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Die Inhalte sind Gegenstand laufender Verhandlungen. Der eigentliche Vertragstext wird auf Basis der Ergebnisse aus der Mitwirkung sowie laufender Verhandlungen und Vertiefungsarbeiten erarbeitet und vervollständigt. Nach Abschluss von Mitwirkung und Vorprüfung wird die ZPP zur öffentlichen Auflage gebracht. Dabei wird die Öffentlichkeit über den Vertragsentwurf informiert. Nach Vertragsabschluss kann der Vertrag von den Parteien im gegenseitigen Einvernehmen jederzeit angepasst werden

Allgemeines

Parteien

Vertrag wird abgeschlossen zwischen:

- Stadt Thun, handelnd durch den Gemeinderat
und
- Miteigentümergeinschaft Siegenthalergut, Grundeigentümerin
- Frutiger AG, Käuferin und Projektentwicklerin

Zweck und Rechtsnatur des Vertrages

- Der Vertrag regelt namentlich die Zusammenarbeit zwischen den Parteien, Themen, die nicht Gegenstand der Nutzungspläne sein können (z.B. Bauverpflichtung, Kostenverteilung) sowie finanzielle Aspekte, soweit nicht das geltende Planungs- und Baurecht sowie die ZPP hoheitliche Regeln aufstellen.
- Der Vertrag ist öffentlich-rechtlicher Natur.

Ziele

- Die Parteien streben gemeinsam an: Erhöhung des standortgerechten, nachfrageorientierten Wohnungsangebots mit optimaler Wertschöpfung, Etappierbarkeit, städtebauliche Qualitäten, Nachhaltigkeit/Ökologie, aktive Kommunikation, Partizipation der Quartierbevölkerung, Aufwertung des nahen Umfelds, alles gemäss der städtebaulichen Studie (Schlussbericht vom Juni 2019).
- Die Stadt verfolgt insbesondere folgende Ziele: Wahrung der öffentlichen Interessen gemäss Stadtverfassung, Strategie Stadtentwicklung, STEK 2035, Wohnstrategie 2030, Legislaturziele 2019-2023, GVK 2035, Thuner Wohnbau Charta.
- Die Parteien vereinbaren eine enge Zusammenarbeit für die Arealentwicklung sowie die Realisierung der Überbauung und darüber hinaus auch für den Betrieb und den Unterhalt der öffentlichen Räume.

Planungsperimeter

- Von der ZPP betroffene Parzellen: Thun-Gbbl. Nr. 540; 3245; 4974; 4973
- Vom Vorhaben tangierte Strassen: Martinstrasse, Hohmadstrasse, Weststrasse, Burgerstrasse

Rechts- und Planungsgrundlagen

- Übergeordnete Rechtsgrundlagen, insbesondere: Kantonaler Richtplan, Baugesetz (BauG; 721.0), Bauverordnung (BauV; BSG 721.1), STEK 2035, Stadtverfassung Thun (StV; SSG 101.1), Zonenplan/Baureglement (BR; SSG72.01), Reglement über den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten (Mehrwertausgleichsreglement, MWAR; SSG 701.1)
- Städtebauliche Studie Siegenthalergut, Schlussbericht vom Juni 2019
- Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP Siegenthalergut

Stadtentwicklung und Städtebau

Nachhaltigkeit und Ökologie

Die Parteien vereinbaren die Erfüllung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 oder vergleichbar. Die Hauptenergieträger werden in den ZPP Bestimmungen definiert.

Qualitätssicherung

- Der Sicherung der Qualitäten und der Erreichung der formulierten Ziele zur Nachhaltigkeit – sozial, ökonomisch und ökologisch – wird ein hoher Stellenwert beigemessen.
- Wo angebracht, werden zwischen den Parteien entsprechende Verfahren vereinbart.
- Die im Vertrag, den zugrundeliegenden Berichten sowie den ZPP-Vorschriften definierten Ansprüche werden in den kommenden Planungs- und Realisierungsschritten berücksichtigt und deren Wirkung laufend evaluiert.

Öffentliche Anlagen und Park

Der bestehende Kindergarten inklusive Tagesschule Martinpark wird ins Gesamtareal integriert. Der genaue Standort wird im Rahmen der Masterplanung und der Überbauungsordnungen (UeOs) festgelegt. Die Sicherstellung der Schulwege und der Aussenräume spielen bei der Platzierung eine wichtige Rolle. Das Amt für Bildung und Sport der Stadt Thun wird deshalb eng in den Planungsprozess eingebunden.

Als Ersatz der Freihaltezone Martinpark wird ein öffentlicher Quartierpark geschaffen. Dieser Park soll allen Quartierbewohnern zu Verfügung stehen. Entlang der Hohmadstrasse soll ein Boulevard mit hoher Aufenthaltsqualität als Begegnungsraum dienen.

Nutzung

Generelles

Es wird ein breites Nutzungsspektrum, einschliesslich gemeinnützigem Wohnen, Alters- und Familienwohnen sowie Mehrgenerationenwohnen geschaffen. Vorrangig in den Sockelgeschossen werden Gewerbe, gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen platziert. Dabei sollen günstige Bedingungen für den Aufbau eines Quartierzentrum oder einer Kindertagesstätte (KiTa) realisiert werden. Ebenfalls sollen der Kindergarten und seine zugehörige Aussenfläche Raum finden.

gemeinnützig und preisgünstiger Wohnungsbau

Die Bestimmungen der ZPP zum 20 %-Anteil gemeinnützigem und preisgünstigen Wohnungsbaus werden ebenfalls auf den privaten Anteil des Gesamtareal umgesetzt. Das Ziel ist die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnungsanteil von heute 10 % in der Stadt Thun.

- Als gemeinnützig gilt die Realisierung durch Bauträger, die sich dauerhaft dem gemeinnützigem Wohnungsbau in Kostenmiete widmen (Beispielsweise Genossenschaften).
- Im Rahmen der Masterplanung wird ein Gesamtkonzept für die Realisierung des gemeinnützigem Anteil erstellt.
- Die Wohnbauträger werden frühzeitig in die Entwicklung des Areals und ihrer Anteile eingebunden.

Infrastruktur und Finanzen

Landabtausch Martinspark

- Zur Realisierung des Parks im in der ZPP vorgesehen Bereich ist ein Landabtausch zwischen der Stadt und den privaten Eigentümern notwendig.
- Es ist vorgesehen, dass der Landtausch zwischen dem heutigen Martinspark und dem neuen Stadtpark geschieht.
- Der Landabtausch für den Park wird vertraglich gesichert und basiert auf dem vorliegenden städtebaulichen Konzept.

Öffentliche Räume

Damit ist zum einen der öffentliche Park und zum anderen die Erschliessung ausserhalb der Baufelder gemeint.

- Grundsätzlich sollen die öffentlich genutzten Flächen in den Besitz der öffentlichen Hand übergehen.
- Bau der Detailerschliessung durch Grundeigentümer und unentgeltliche Abtretung zum Unterhalt an die Stadt (Art. 109 BauG).
- Abtretung der Basiserschliessung an der Hohmadstrasse durch Grundeigentümer an die Stadt zum Unterhalt (Art. 109 BauG), soweit die neue Basiserschliessung auf dessen Parzellen zu liegen kommen.
- Teil des Parks kann als Ausgleich für die jeweils nötigen Spielfelder der einzelnen Bauetappen kompensiert werden. Für diesen Nutzungsübertrag werden entsprechende Kostenteiler vereinbart.

Erstellung Park

- Der Park wird als öffentliche Fläche in Federführung der Stadt geplant, erstellt und unterhalten.

Anpassungen Hohmadstrasse (Stadtboulevard) und Lärmschutzmassnahmen

- Im Rahmen des BGK Hohmadstrasse werden die nötigen gestalterischen, technischen (Lärmschutz) und funktionalen Massnahmen im Bereich der Hohmadstrasse in Federführung der Stadt definiert, geplant und umgesetzt.

Kostentragung

- Im Allgemeinen trägt jede Partei ihre Kosten selbst.
- Im Rahmen des detaillierten Infrastrukturvertrages wird der Kostenteiler gemäss geltendem Recht und der üblichen Praxis definiert.
- Vereinbarungen zu Planungs-, Erstellungs- und Betriebskosten der verschiedenen Flächen werden definiert.
- Sofern die Grundeigentümer die von der Stadt erstellten öffentliche Räume für private Zwecke nutzen (grössere Spielflächen nach Art. 15 Abs. 5 BauG), beteiligten sie sich an den Planungs-, Erstellungs- und Betriebskosten.

Mehrwertabgabe

- Die Stadt Thun wird die Mehrwertabgabe gemäss MWAR für den durch die Einzonung entstehenden Planungsmehrwert verfügen. Das Verfahren richtet sich nach dem BauG und dem MWAR.
- Jede Partei ist für die Zahlung des Mehrwertausgleichs auf seinem zukünftigen Land zuständig.

Planung und Prozesse

Zusammenarbeit

- Seitens der Stadt Thun ist das Planungsamt zuständig.
- Unter einer Co-Leitung zwischen Planungsamt Stadt Thun und der Frutiger AG wird für die operative Führung der Projektierungsschritte ein Projektausschuss aus Projektleitenden und deren Fachberatenden gebildet. Nach Vorliegen der Nutzungspläne geht die Leitung an die Projektentwicklerin Frutiger AG bzw. den Entwickler des jeweiligen Baufeldes über.

Ablauf der Planung

Masterplan

- Nach dem Einzonungsbeschluss (ZPP) erarbeiten Stadt und Grundeigentümer einen Masterplan als Grundlage für die Etappierung, die Detailerschliessung und eine oder mehrere UeOs.

Überbauungsordnung

- Im Anschluss an das Masterplanverfahren werden die Resultate mit geeigneten planungsrechtlichen Instrumenten gesichert (UeO oder andere).

Wettbewerbsverfahren

- Auf Basis der planungsrechtlichen Vorgaben werden pro Baufeld separate Projektwettbewerbe durchgeführt.
- Die Qualitätssicherung im Rahmen von Wettbewerben hat einen hohen Stellenwert.

- Die Parteien nehmen gegenseitig Einsitz in ihren Wettbewerben und sichern sich ein Stimmrecht zu.

Terminierung

Ziel der Definition von Terminen ist es, mit einer stringenten Planung die zeitnahe Realisierung von Hochbauten und öffentlichen Räumen auf dem Areal voranzutreiben. Dies im Bewusstsein, dass die Dimension des Siegenthalerguts einen etappenweisen Ausbau voraussetzt. Die Zwischenphasen sollen angemessen berücksichtigt werden.

- Bis Ende 2020: Abstimmung im Stadtrat zur ZPP; zeitgleich mit der ZPP wird der städtebauliche Vertrag zum Abschluss gebracht.
- Der öffentliche Park soll spätestens mit der vollständigen Inbetriebnahme der ersten Bauetappe erstellt sein und von der Bevölkerung in angepasster Art genutzt werden können. Möglich ist ein provisorischer Zustand, der anschliessend bei laufendem Betrieb weiterentwickelt wird.
- Die für die Erteilung einer Baubewilligung erforderlichen Lärmschutzmassnahmen auf der Basiserschliessung sind spätestens mit Fertigstellung der ersten Wohnungen in der strassennahen Häuserzeile realisiert.

Bauverpflichtung

- Baupflicht der Grundeigentümer: Zur Absicherung der Baupflicht wird ein anzumerkendes vertragliches Kaufrechts nach Artikel 126b BauG auch für einzelne Etappen z.G. der Stadt Thun eingeräumt. Das Kaufrecht kann nach 15 Jahren ab Rechtskraft der UeO bzw. einer Etappen-UeO für die entsprechende Etappe zum aktuellen Verkehrswert ausgeübt werden. Ein Rechtsmittelverfahren im Baubewilligungsverfahren verursacht einen Fristenstillstand.

Zuständigkeiten

Zuständigkeiten und Aufgaben der Stadt Thun

- Co-Leitung der Projektorganisation (bis und mit rechtskräftigem Beschluss der UeO bzw. der UeOs).
- Planerlassverfahren für ZPP und UeO einschliesslich aller entsprechenden Kommunikation, in Absprache mit dem Projektentwickler Frutiger AG.
- Verfügen der Mehrwertabgabe nach MWAR bzw. BauG.
- Übernahme der in den öffentlich-rechtlichen Vorschriften (UeO) bezeichneten öffentlichen Räume zu Eigentum und Unterhalt.
- Durchführung des partizipativen Prozesses und des Qualitätssicherungsverfahrens für die öffentlichen Räume.
- Erstellung/Einrichtung der öffentlichen Parkanlage mit Infrastruktur einschliesslich der Mittelbereitstellung.
- Projekte auf und entlang der Basiserschliessung (Unterführung, Boulevard, ÖV-Haltestelle) einschliesslich der Mittelbereitstellung.
- Erarbeitung der ZPP-Vorschriften, Planerlassverfahren bis und mit Genehmigung; Fertigstellung der UeO und Erlass derselben bis zur Rechtskraft, Erstellung der öffentlichen Einrichtungen wie Park, Kindergarten.

Zuständigkeiten und Aufgaben der Eigentümer und des Projektentwicklers auf ihren Baufeldern

- Co-Leitung der Projektorganisation, bis und mit dem rechtskräftigen Beschluss der UeO bzw. der UeOs, für die Realisierung der Überbauung ist die Leitung bei der Projektentwicklerin Frutiger AG.

- Erstellen der Detailerschliessung bis zu deren Übernahme durch die Stadt. Verkauft sie vor der Übergabe Grundeigentumsteile an Dritte, so bleibt sie für den Bau der Detailerschliessung zuständig.
- Durchführung der Projektwettbewerbe für die Wohnbauten.

Kommunikation

- Die Parteien erarbeiten ein gemeinsames Kommunikationskonzept und verständigen sich über die Kommunikation über das Vorhaben.
- Die Kommunikation im Zusammenhang mit dem Planerlassverfahren für die ZPP und die einzelnen UeOs ist ausschliesslich Sache der Stadt Thun. Sie erfolgt in Absprache mit den Partnern.

Weitere Bestimmungen

Rechtsnachfolge

- Die Grundeigentümer verpflichten sich, diesen Vertrag allen Rechtsnachfolgern im Grundeigentum zu überbinden.

Inkrafttreten und Dauer

- Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Parteien in Kraft und hat Gültigkeit bis zum Projektende.

Anpassung Vertrag

- Anpassungen an diesem Vertrag sind nur in schriftlicher Form und im gegenseitigen Einverständnis gültig.

Planungsabbruch

- Wird die Einzonung bzw. die ZPP von den Stimmberechtigten der Stadt Thun abgelehnt, verzichten beide Seiten auf jegliche Schadenersatzansprüche gegenüber der anderen Vertragspartei. Sie tragen ihre bisherigen Kosten selbst. Sie verpflichten sich zur Aufnahme von Verhandlungen über das weitere Vorgehen.