

# ORTSPLANUNGSREVISION THUN

## INFORMATION ANPASSUNGEN

## INFOLGE DER MITWIRKUNG

November 2020

Raphael Lanz, Stadtpräsident



# Thun 2035

Thun bleibt eine lebendige Stadt und ...

- ... entwickelt sich qualitativ nach innen und schützt das umliegende Kulturland.
- ... ermöglicht die Realisierung von attraktivem und zeitgemäßem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen.
- ... schafft Raum für zusätzliche Arbeitsplätze für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen.
- ... nimmt Rücksicht auf bestehende Qualitäten und Strukturen und entwickelt sich nachhaltig und klimaschonend weiter.

# Öffentliche Mitwirkung

1. November 2019 bis 31. Januar 2020

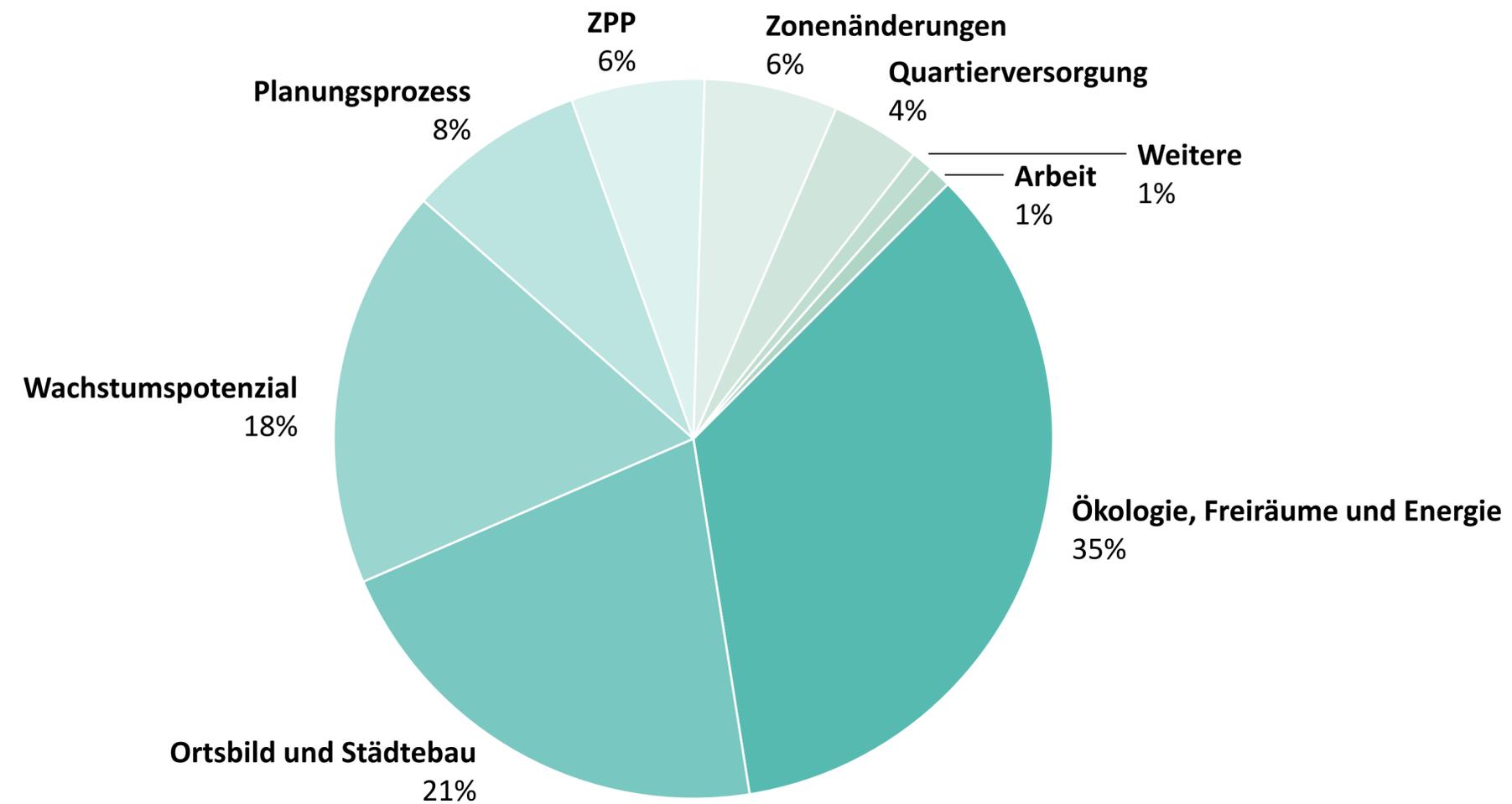
E-Plattform	Mail	Brieflich	Total
150	108	349	607
			3215 Eingabepunkte (davon 1192 unterschiedlich)

Davon mehrere gleichlautende Eingaben und Sammeleingaben:

- **Gleichlautende Eingaben:** 336 → 1702 Eingabepunkte
- **Sammeleingaben:** 9 → 353 Unterschriften

Breiter Fächer an Anliegen und Eingaben

# Übersicht Eingaben nach Thema



## Wichtigste Anliegen aus der Mitwirkung

- Massvolle Innenentwicklung
- Qualität der Entwicklung sicherstellen (Qualitätssicherung)
- Klarheit für Bauwillige schaffen
- Entwicklung der Stadt muss nachhaltig(er) erfolgen
- Sicherung der Schadaugärtnerei als öffentlich zugänglicher Raum

## Weitere häufig genannte Themen

- Stärkung Arbeitsstandort Thun
- Gemeinnütziger Wohnungsbau
- Umgang mit Mehrwertausgleich

# Innenentwicklung



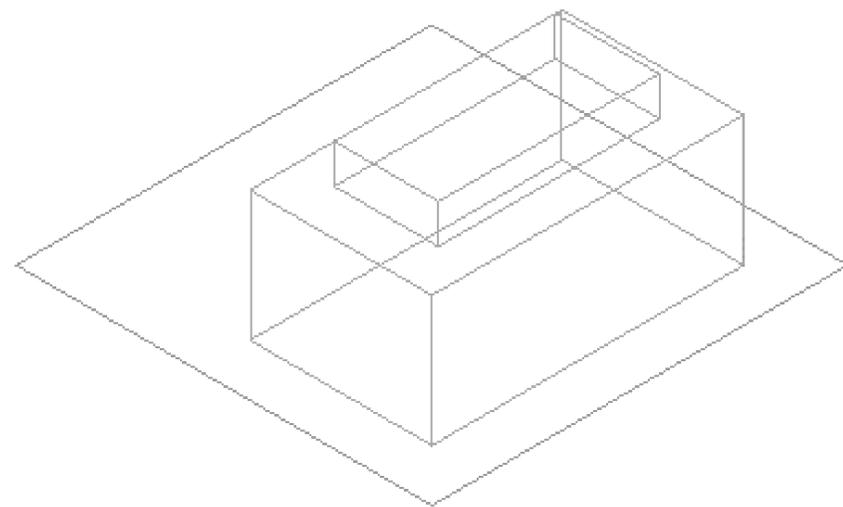
# Innenentwicklung

## Mitwirkungseingaben «Innenentwicklung»

Vorbehalte/Befürchtungen gegenüber relativ grossem Entwicklungspotential aufgrund Mitwirkungsentwurf BR/ZP:

- Verträglichkeit für Thun
- Sicherung wertvoller, historischer Strukturen
- Weiterentwicklung bestehender Strukturen
- Verträglichkeit für das Verkehrssystem (Verkehrszunahme)
- Sicherstellung Durchgrünung/gesundes Stadtklima

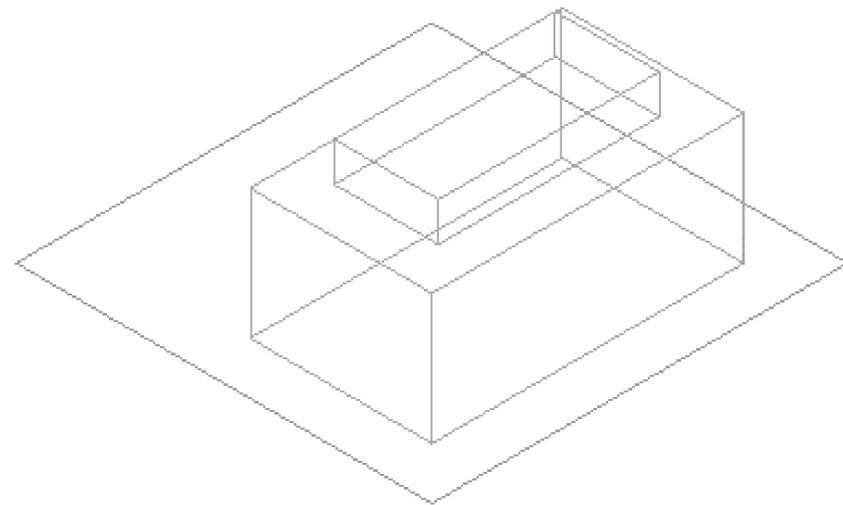
# Visualisierung Potential Innenentwicklung



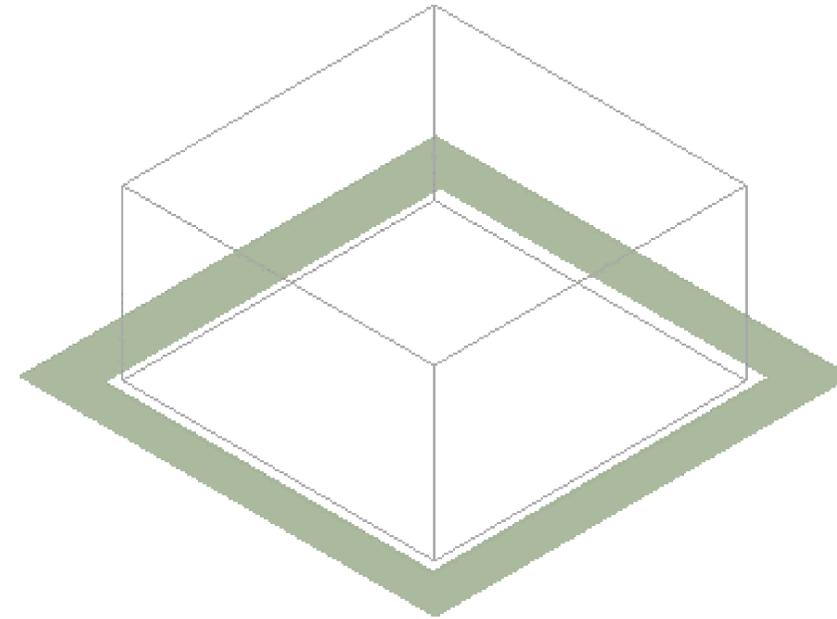
W3 heute



## Visualisierung Potential Innenentwicklung



W3 heute



W4 Mitwirkung

# Fazit zur Überarbeitung BR Regelbauzone

**Reduktion des geschaffenen Potentials** in der Regelbauzone, Einschränken der möglichen Bebauung

**Innenentwicklung als Ziel** beibehalten, Sicherung und Erhalt der Qualitäten

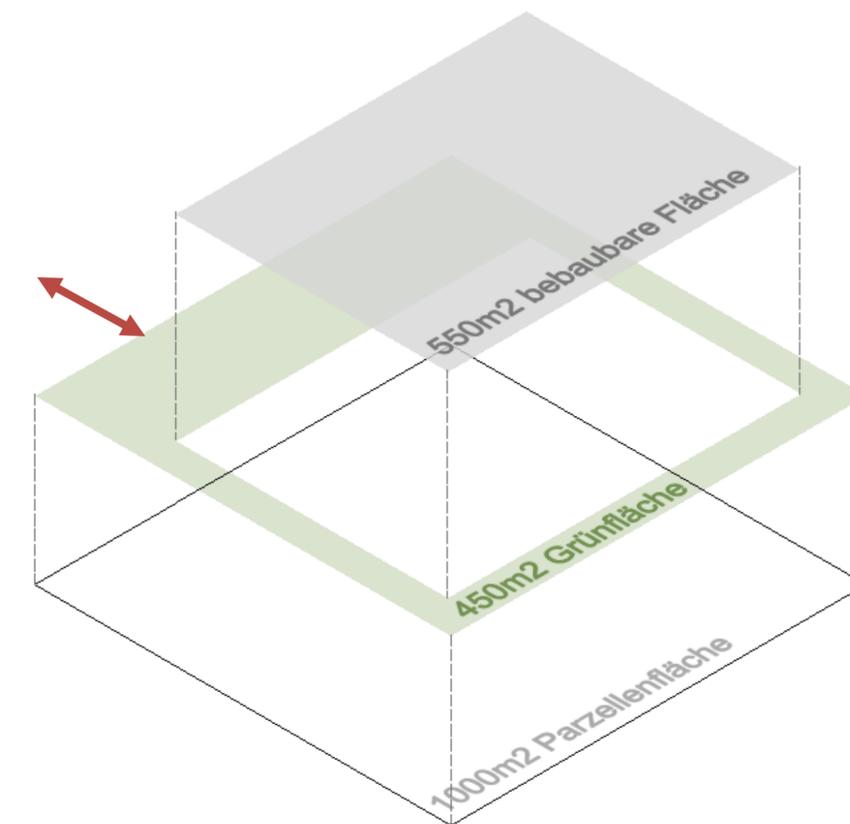
# Anpassungen Baureglement / Zonenplan

## Einschränken der möglichen Bebauung

→ Beibehaltung und leichte Reduktion grosser Grenzabstand

## Sicherung und Erhalt der Qualitäten

→ Erhöhung Grünflächenziffer auf 45 %



# Anforderungen Baureglement / Zonenplan

## Akzeptanz

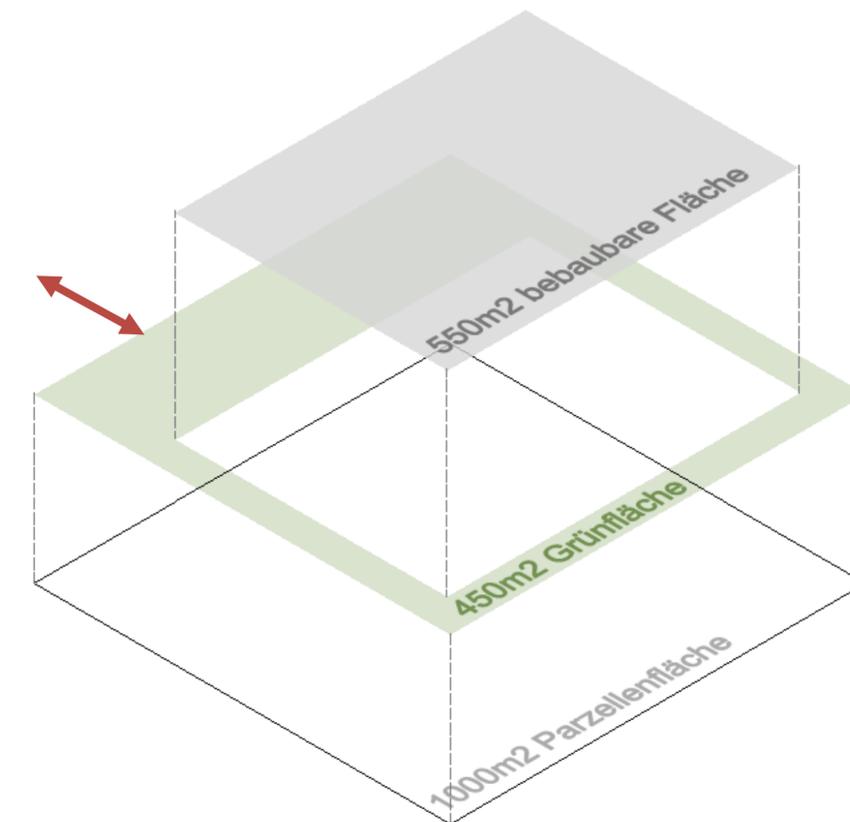
→ Umsetzbarkeit, klare Definition

## Flexibilität

→ Flexibilität und Klarheit in der Anwendung

## Positiver Anspruch Innenentwicklung

→ Sicherung Grün- und Aussenräume,  
hohe Wohnqualität



# Reduktion Potential Innenentwicklung

Baureglement 2002		OPR Mitwirkung Veränderung der Gfo in % gegenüber BR 2002		OPR Vorschlag Vorprüfung Veränderung der Gfo in % gegenüber BR 2002	
W2	100 %	W2	+ 20 %	<b>W2</b>	<b>+ 5 %</b>
W2	100 %	W3	+ 110 %	<b>W3</b>	<b>+ 50 %</b>
W3	100 %	W3	+ 60 %	<b>W3</b>	<b>+ 10 %</b>
W3	100 %	W4	+ 110 %	<b>W4</b>	<b>+ 50 %</b>
WA3	100 %	WA4	+ 120 %	<b>WA4</b>	<b>+ 100 %</b>

## Strategie Arbeiten (STEK 2035) und Umsetzung OPR

- **Nutzungsintensivierung** in bestehenden Arbeitszonen
  - **Zusätzliche Arbeitsplätze** in Mischgebieten
  - **Zusätzliche Arbeitsplätze** in ZPPs/UeOs und Gebieten ausserhalb der OPR
- Potenzial von rund **4'000 Arbeitsplätzen**

Verteilung von Potenzial auf Zonen				
Zone	GFo	E	A	Raumnutzer
Regelbauzonen	17.8 ha	1'950	1'200	3'150
davon Regelbauzonen W-M-K	13.4 ha	1'950	550	2'500
Überbauungsordnungen	1.0 ha	150	50	200
Zonen mit Planungspflicht	13.2 ha	1'450	900	2'350
<b>OPR gesamt</b>	<b>32.1 ha</b>	<b>3'550</b>	<b>2'150</b>	<b>5'700</b>
Gebiete ausserhalb OPR	29.6 ha	3'250	1'850	5'100
<b>OPR-Horizont (15 Jahre) gesamt</b>	<b>61.7 ha</b>	<b>6'800</b>	<b>4'000</b>	<b>10'800</b>

## Qualitätssicherung



# Qualitätssicherung

## Mitwirkungseingaben Qualitätssicherung allgemein

- Strategien zur Qualitätssicherung werden grundsätzlich begrüsst

## Mitwirkungseingaben Fachausschuss f. Bau- und Aussenraum

- Bedeutung anerkannt, nicht grundsätzlich in Frage gestellt
- Bedürfnis nach besserer Klärung Zuständigkeiten
- Klärung System BI, Stadtarchitekt/in, FBA

# Anpassungen BR/ZP

## Qualitätssicherung

- Erarbeitung Leitfaden zu Prozessen und Verfahren
- Unterstützung Bauwilliger ermöglichen und stärken

## Fachausschuss Bau- und Aussenraum

- Anpassung Struktur (Präsidium) und Benennung (Fachbeirat Stadtbild)
- Klare Definition der Zuständigkeiten im Baureglement
- In Regelbauzonen ist der Fachbeirat grundsätzlich nicht beizuziehen

# Nachhaltige Entwicklung

**Mitwirkungseingaben** - Forderungen gehen in alle Richtungen:

- Vorgabe von Labels/Standards im Energiebereich
- Vorgaben zu einer umweltfreundlichen Mobilität
- Stärkung von Durchgrünung / Grünstrukturen / Baumschutz
- Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet
- Verzicht auf sämtliche Vorgaben im Bereich Energie/Umwelt/Mobilität

# Anpassungen BR/ZP

## Nachhaltige Entwicklung

- Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Stossrichtung scheint zielführend und soll nicht grundsätzlich angepasst werden

Neu aufgenommen werden:

- Vorgabe zur Nutzung von passiver Energie und Solarenergie
- Verzicht auf dynamische Übernahme bei Verschärfung KEnV
- Verschärfte Energievorgaben gelten nicht für Gebäude der Kategorie Lager und Industrie sowie die Bestandeszone
- Vorgaben zu Mobilität bei grösseren Arealentwicklungen (ZPP/UeO)
- Meldepflicht bei Baumfällungen

# Gemeinnütziger Wohnungsbau

## Mitwirkungseingaben

- Festlegung konkreter Anteile an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnungsbau
- Aufnahme eines Grundsatzartikels zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

# Anpassungen BR/ZP

## Gemeinnütziger Wohnungsbau

- Grundsatzartikel zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus gemäss Wohnstrategie 2030

## Areal Schadaugärtnererei



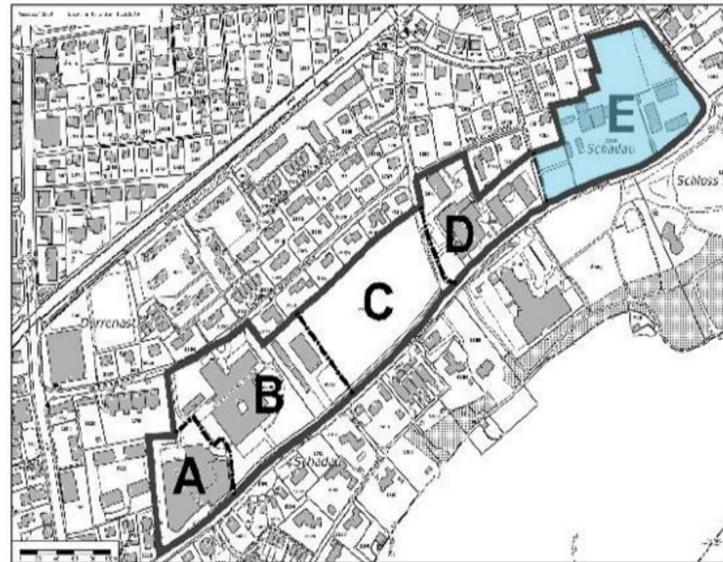
## Areal Schadaugärtnererei

### Mitwirkungseingaben

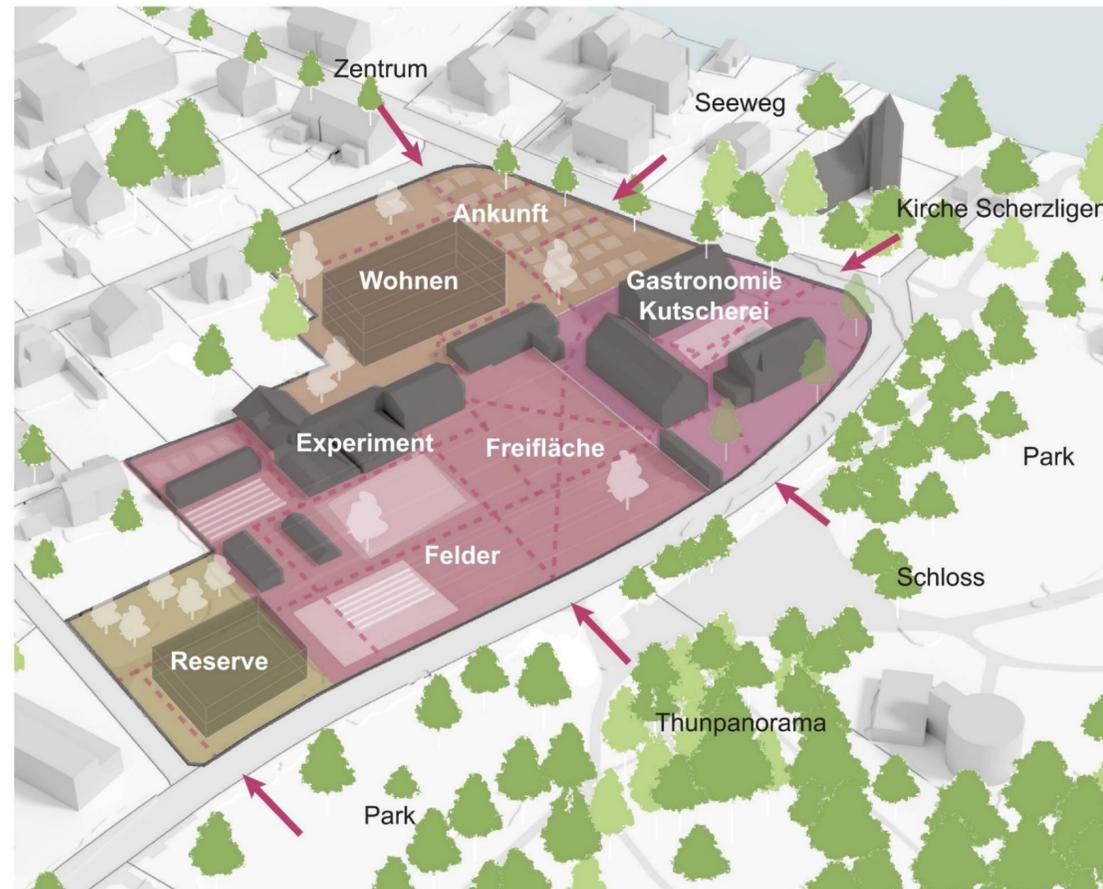
- Soll als öffentlicher Raum frei zugänglich sein
- Möglichst wenig Wohnnutzung
- Bauten müssen historischen Strukturen Rechnung tragen

# Areal Schadaugärtnererei

Verankerung Ergebnis der Planung in ZPP J, Sektor E



Sektor A: KK Thun  
Sektor B: Gymnasium  
Sektor C: Gymermatte  
Sektor D: Hotelfachschule  
Sektor E: Schadaugärtnererei



Zielbild Schadaugärtnererei

# Anpassungen BR/ZP

## Areal Schadaugärtnerei

- Anpassung Vorschriften ZPP J
- Primär für öffentliche, kulturelle Nutzungen
- Wohnen als untergeordnete Nutzung
- Anpassung Gebäudehöhen auf W3 analog dem umgebenden Gebiet

# Strategie Mehrwertausgleich

Mehrwertabgabe entsteht bei:

- Einzonungen: übergeordnet geregelt, nicht in Kompetenz der Stadt, Höhe gemäss städtischem Reglement (MWAR)
- Aufzonungen (z.B.: W3 zu W5)
- Umzonungen (z.B.: A zu WA3 / WA4)
- ZPP / UeO

# Strategie Mehrwertausgleich

Ausgenommen von der Mehrwertabgabe sind flächige Anpassungen in der Regelbauzone wie:

- Aufhebung AZ
- Einführung GZ
- Reduktion Grenzabstände
- Aufhebung Attikageschoss
- Arealbonus

# Anpassungen und weiteres Vorgehen

- Keine Anpassung in BR/ZP
- Anpassung MWAR zur Verankerung der Strategie
- Information betroffener Grundeigentümer zum Zeitpunkt der öffentlichen Planaufgabe der OPR Dokumente

# Zeitplan OPR Thun

ab November 2020  
anschliessend

Vorprüfung Kanton  
Öffentliche Planauflage



# KONTAKT

News / Informationen siehe:  
[www.ortsplanungsrevisionthun.ch](http://www.ortsplanungsrevisionthun.ch)

Fragen an:  
[ortsplanungsrevision@thun.ch](mailto:ortsplanungsrevision@thun.ch)