

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren

Teil-Überbauungsordnung Nr. 1 in der ZPP T Gwatt-Schoren mit geringfügiger Änderung des Zonenplans gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

- Geringfügige Änderung des Zonenplans

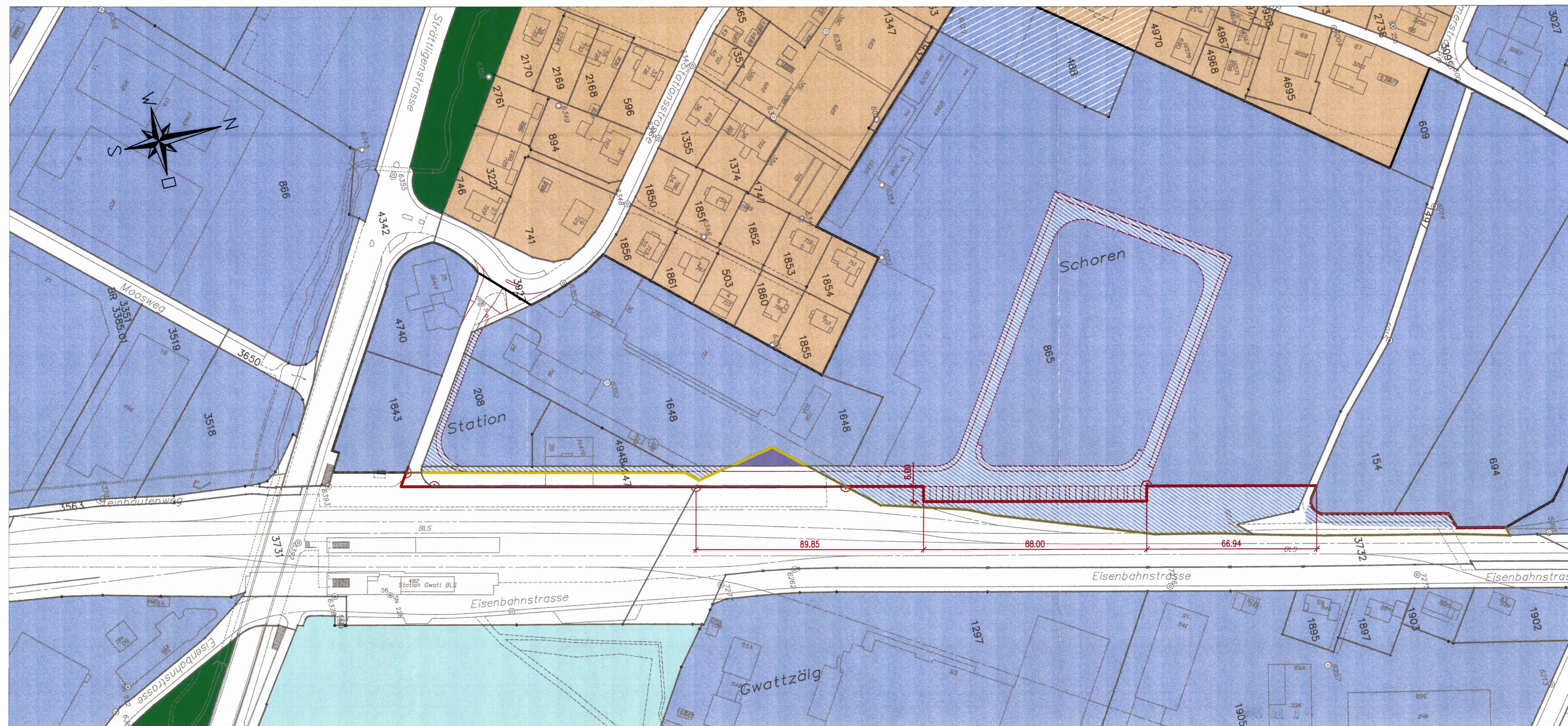
Verbindliche Inhalte der Überbauungsordnung:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Strassenprojekt, beinhaltend:
 - Situationsplan
 - Normalprofile
 - Querprofile
 - Landabtretungsplan








Wegleitende Inhalte der Überbauungsordnung:

- Erläuterungsbericht mit Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie Gestaltungsrichtlinien
- Technischer Bericht inkl. Kostenvoranschlag

Objekt-Nr.: 2.026	Format: 105 x 30 cm	Planungsamt Stadt Thun Tiefbauamt Stadt Thun
Plan-Nr.: 2.026.01	Datum: 01.04.2009	Bächtold & Moor AG
Mst.: 1:1000	Revidiert: -	Atelier Wehrli/ 4d Landschaftsarchitekten/ Rychener Zeltner



Legende

-  ZPP-Perimeter alt (weiterhin bestehend)
-  ZPP-Perimeter alt (aufgehoben)
-  ZPP-Perimeter neu
-  Grundnutzung Zone Arbeiten (alt und weiterhin bestehend)
-  Grundnutzung Zone Arbeiten (neu)
-  Übriges Gemeindegebiet (alt und weiterhin bestehend)
-  Übriges Gemeindegebiet (neu)
(vorher: "Grundnutzung Zone Arbeiten", aufgehoben)

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung:	9. September 2008
Publikation im Amtsanzeiger:	8. Januar 2009
Öffentliche Planaufgabe:	9. Januar bis 9. Februar 2009
Einspracheverhandlungen:	1
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat: 22. April 2009

Thun, 1.5.2009

Der Stadtpräsident:



Der Ratssekretär:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

- 8. Juli 2009



GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren

Teil-Überbauungsordnung Nr. 1 in der ZPP T Gwatt-Schoren mit geringfügiger Änderung des Zonenplans gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

- Geringfügige Änderung des Zonenplans

Verbindliche Inhalte der Überbauungsordnung:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

- Strassenprojekt, beinhaltend:

- Situationsplan
- Normalprofile
- Querprofile
- Landabtretungsplan

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie Gestaltungsrichtlinien
- Technischer Bericht inkl. Kostenvorschlag

Objekt -Nr.: 2.026	Format: 30/126	Planungsamt Stadt Thun
Plan -Nr.: 2.026.02	Datum: 01.04.2009	Bächtold AG
Mst.: 1:1'000	Revidiert: -	Wehrli/ 4d/ Rychener Zeltner

Legende:

Verbindlich exakte Lage

- Wirkungsbereich der ÜeO
- Nutzungsbereich A
- Nutzungsbereiche B+C
- - - Baulinie mit Anbaupflicht
- Baulinie
- Haupterschliessung mit Fahrtrichtung
- Trottoir
- öffentlicher Platz
- Grünbereiche
- Parkplätze

ungefähre Lage

- neue Baumpflanzungen
- neue Fusswege mit Bereichsvermessung innerhalb der Nutzungsbereiche

Hinweisend

- schützenswerter Baum
- ▨ Obstbaumgärten gemäss BR Art. 42 IV
- BLS Geleise bestehend
- BLS Geleise projektiert
- BLS Geleise aufgehoben
- - - ZPP T Perimeterabgrenzung neu
- - - ZPP T Perimeterabgrenzung unverändert
- - - ZPP T Perimeterabgrenzung alt aufgehoben
- - - mögliche Erschliessung der Parz. 154 und 694
- - - best. Gebäude im Perimeter der Überbauungsordnung (mit Bestandesgarantie)



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung:	9. September 2008
Publikation im Amtsanzeiger:	8. Januar 2009
Öffentliche Planaufgabe:	9. Januar bis 9. Februar 2009
Einspracheverhandlungen:	1
Erladigte Einsprachen:	keine
Unerladigte Einsprachen:	1
Rechtsverwarungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat: 22. April 2009

Thun, 1.5.2009
 Der Stadtpräsident: *Von Elm*
 Der Ratssekretär: *Wass*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

- B. Juli 2009
A. Pil.

Planungsamt

Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34

E-Mail: planungsamt@thun.ch

**GENEHMIGUNGSDOKUMENT**

Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren

Teil-Überbauungsordnung Nr. 1 in der ZPP T Gwatt-Schoren mit geringfügiger Änderung des Zonenplans gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

- Geringfügige Änderung des Zonenplans

Verbindliche Inhalte der Überbauungsordnung:

- Überbauungsplan

- Überbauungsvorschriften

- Strassenprojekt, beinhaltend:

- Situationsplan
- Normalprofile
- Querprofile
- Landabtretungsplan

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie Gestaltungsrichtlinien
- Technischer Bericht inkl. Kostenvoranschlag

Objekt-Nr.: 2.026	Format: A4	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr.: -	Datum: 01.04.2009	Bächtold AG
Mst.: -	Revidiert: -	Wehrlin/ 4d/ Rychener Zeltner

ALLGEMEINES

Art. 1 Planungsziel

Optimierte städtebauliche Gestaltung, Erschliessung und Parzellierung des Areals ZPP T Gwatt-Schoren. Schaffen räumlicher Qualitäten, die auf eine gemischte Arbeitszone zugeschnitten sind, insbesondere entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes. Angebote für gemeinsame Aufenthalts- und Erholungsbereiche sowie Parkierung.

Art. 2 Wirkungsbereich

Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten der Zonenplan und das Baureglement der Stadt Thun.

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes

¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich mit exakter Lage:

- Nutzungsbereiche
- Baulinien
- Erschliessung
- Trottoir
- öffentlicher Platz
- Grünbereiche
- Parkplätze
- Baumreihen und Einzelbäume

² Der Überbauungsplan regelt verbindlich mit ungefährender Lage:

- neue Baumpflanzungen
- neue Fusswege

³ Der Überbauungsplan enthält als hinweisenden Inhalt:

- bestehende Obstbaumgärten
- BLS-Gleise bestehend, projektiert und aufgehoben
- ZPP-Perimeter
- bestehende Gebäude

BAUTEN/ NUTZUNG

Art. 5 Art und Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungsbereiche innerhalb des Wirkungssperimeters gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A gemäss Art. 20 und 21 BauR, mit Vorbehalt von nachfolgenden Präzisierungen:

² Es sind nur betriebszugehörige Verkaufsräume zugelassen.

³ Nutzungsbereich A:
Angrenzend an den Grünbereich sind max. 6 betriebsbezogene Wohnungen
zugelassen (Anmerkung im Grundbuch).

Art. 6 Lärmempfindlichkeitsstufen

Für den Nutzungsbereich A gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, für die Nutzungsbereiche B bis C diejenigen der ES IV.

Art. 7 Baulinien

An die Baulinien kann, an solche mit Anbaupflicht muss angebaut werden.

GESTALTUNG

Art. 8 Gestaltung allgemein

¹ An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden hohe Anforderungen gestellt. Daher sind Bauvorhaben möglichst frühzeitig der zuständigen Baubewilligungsbehörde als Voranfrage zur Prüfung zu unterbreiten.

² Das im Erläuterungsbericht dargestellte Erschliessungs- und Bebauungskonzept, sowie die Gestaltungsrichtlinien zeigen eine Gestaltungsidee, die dem gesteckten Planungsziel (insbesondere der Bau- und Aussenraumgestaltung) entsprechen würde.

Art. 9 Grundsätze

Die Aussenräume sind nach ökologischen Prinzipien zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Vernetzung der Grünräume
- Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen
- Dach- und Fassadenbegrünungen

Art. 10 Umgebungsgestaltungsplan

Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Darin sind insbesondere folgende Aspekte darzustellen:

- Zufahrt, Parkierung
- Veloabstellplätze
- Bodenbedeckung
- Einzäunung
- Bepflanzung
- Entwässerung und Versickerung
- Containerstandort

Art. 11 Bäume, Hecken

¹ Bei Neu- und Ersatzpflanzung von Bäumen sind einheimische, hochstämmige Arten zu verwenden. Entlang dem Zwetschgenweg sind nach Möglichkeit Zwetschgenbäume zu pflanzen. Geeignete Arten sind in Absprache mit dem städtischen Tiefbauamt (Grünplanung) festzulegen.

² Mit Baumgruppen sind diejenigen Orte zu akzentuieren, wo Wege zu den benachbarten Gebieten führen.

³ Die maximal zulässige Höhe der zu pflanzenden Bäume im Bereich der Parkplätze entlang der Bahnlinie richtet sich nach dem Lichttraumprofil für Vegetation (SN 671 560). Bei der Wahl der Baumart ist dies zu berücksichtigen. Die Bäume sind zurückzuschneiden, falls die Maximalhöhe erreicht wird.

Art. 12 Grünbereich

Der Grüngürtel am Rand des Areals trennt das Arbeitsgebiet von der angrenzenden Wohnzone und kann verschiedene Freiraumnutzungen (wie Obstgärten, Baumschulen, Kleingärten, extensiv genutzte Grünflächen) aufnehmen.

Art. 13 Öffentlicher Platz

Im gekennzeichneten Bereich für den öffentlichen Aussenraum ist ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten und entsprechend zu nutzen.

ERSCHLIESSUNG

Art. 14 Erschliessung

¹ Der U-Teil des Erschliessungsrings ist als Einbahnstrasse zu konzipieren, mit Fahrtrichtung im Gegenuhrzeigersinn.

² Für Fussgänger sind Trottoirs und öffentliche Fusswegverbindungen zum Quartier innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche anzulegen.

Art. 15 Abfallentsorgung

¹ Die Bereitstellungsstelle für den Hauskehricht sind in Absprache mit dem städtischen Tiefbauamt festzulegen.

² Die erforderlichen Containerräume und Unterstände sind baulich und gestalterisch in die Überbauung zu integrieren.

Art. 16 Energiekonzept

¹ Zur Wärme- und Kälteerzeugung soll nach Möglichkeit Erdgas eingesetzt werden.

² Ausgenommen davon sind Bauten, die dem neuesten Stand bezüglich der Energieeffizienz und des Energiesparens entsprechen. Heute ist das der MINERGIE-P Standard.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 17 Etappierung

Bei der etappierten Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

Art. 18 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung: 9. September 2008
Publikation im Amtsanzeiger: 8. Januar 2009
Öffentliche Planaufgabe: 9. Januar bis 9. Februar 2009
Einspracheverhandlungen: 1
Erledigte Einsprachen: keine
Unerledigte Einsprachen: 1
Rechtsverwahrungen: 1


Beschlossen durch den Gemeinderat: 22. April 2009

Thun, 1.5.2009

Der Stadtpräsident:



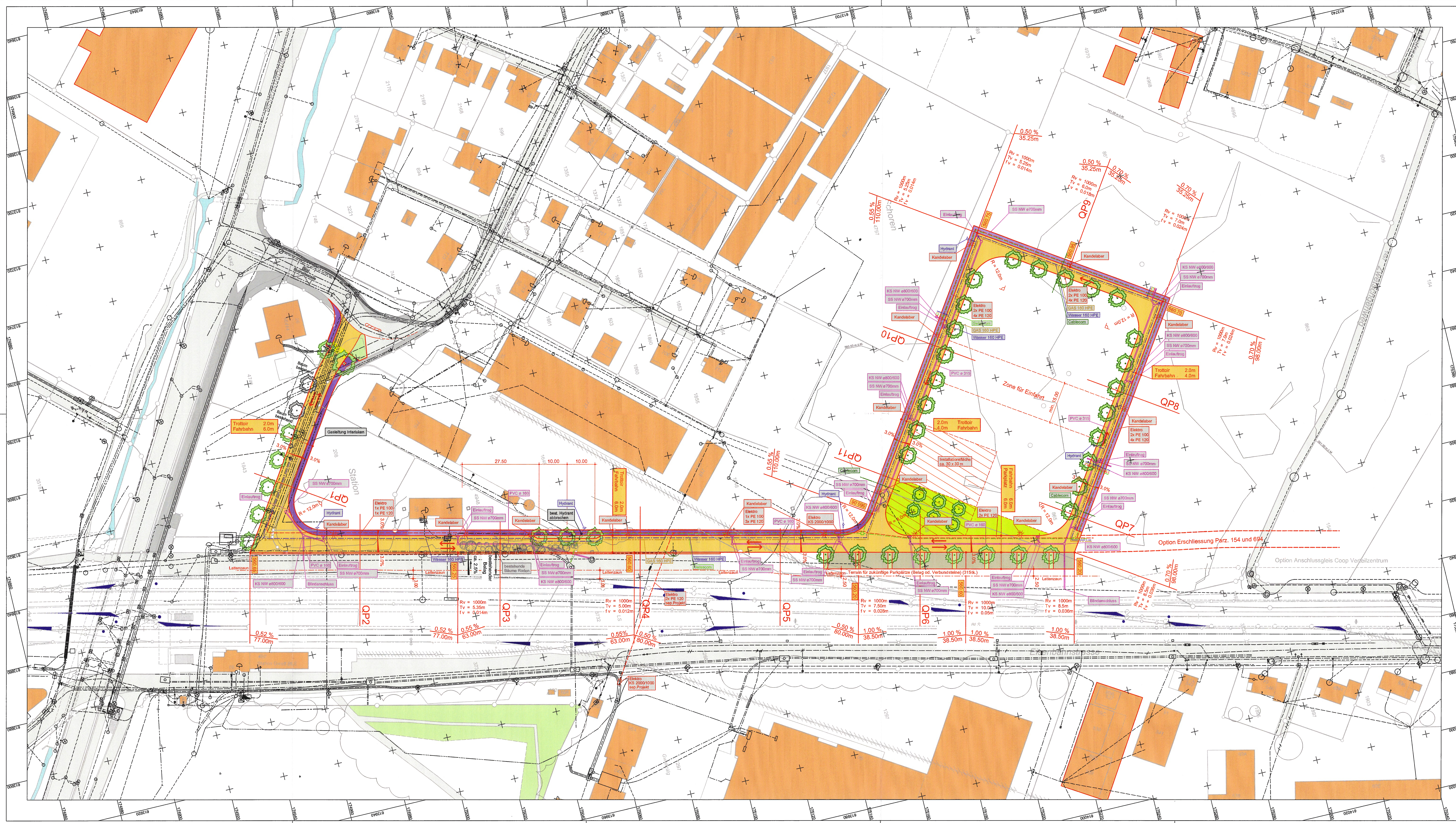
Der Ratssekretär:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

- 8. Juli 2009





Legende

Verbindliche Festlegungen	Hinweise
 Projekt Fahrbahn	 best. Gleise
 Projekt Trottoir	 Option Überholgleis BLS AG
 Projekt abgesenktes Trottoir	
 Grünfläche	Bestehende Werkleitungen
 Terrain für zukünftige Parkplätze	 Mischabwasser
 öffentlicher Platz	 Wasser
 best. Gebäude	 Gas
	 Elektrizität
	 Swisscom
	 Cablecom
Projektierte Werkleitungen (Hinweise)	
 Schmutz- und Regenwasser	
 Wasser	
 GAS	
 Elektrizität	
 Swisscom	
 Cablecom	

siehe Genehmigung

Höhe und Lage der bestehenden Werkleitungen sind unverbindlich und müssen vor dem Bau überprüft werden

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung: 9. September 2008
 Publikation im Amtsanzeiger: 8. Januar 2009
 Öffentliche Planaufgabe: 1. Januar bis 9. Februar 2009
 Einsprachverhandlungen: 1
 Erledigte Einsprachen: keine
 Unerledigte Einsprachen: 1
 Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat: 22. April 2009

Thun, 1.5.2009

Der Stadtpräsident: *[Signature]* Der Ratssekretär: *[Signature]*

GENEHMIGT mit Änderungen gem. Verfügung vom 6. Juli 2009
 Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.
 - 6. JULI 2009
 Amt für Gemeinden und Raumordnung: *[Signature]*

263 (241-14)

STADT THUN

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren

Teil-Überbauungsordnung Nr. 1 in der ZPP T Gwatt-Schoren mit geringfügiger Änderung des Zonenplans gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

- Geringfügige Änderung des Zonenplans

Verbindliche Inhalte der Überbauungsordnung:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Strassenprojekt, beinhaltend:
 - Situationsplan
 - Normalprofile
 - Querprofile
 - Landabtreitungsplan

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie Gestaltungsrichtlinien
- Technischer Bericht inkl. Kostenvoranschlag

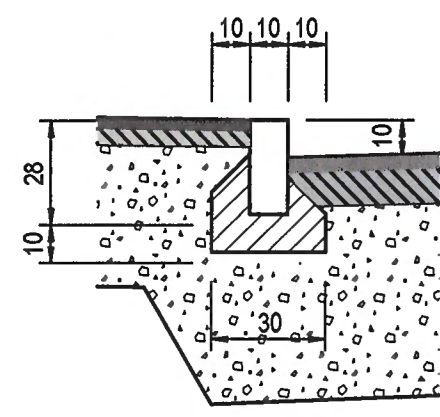
Objekt-Nr.: 2.026	Format: 60/126	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr.: 2.026.03	Datum: 01.04.2009	Bächtold AG
Mst.: 1:500	Revidiert: -	Wehrli/ 4d/ Rychener Zeltner

Details Randabschlüsse 1:20

Bei Randabschlüssen mit Trottoir

Stellplatte 10/25 cm (Granit)

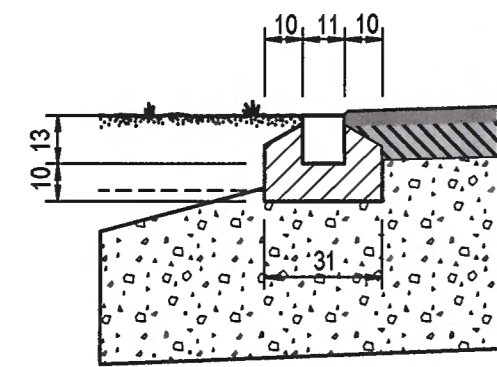
Einbetoniert B 30/20



Bei Randabschlüssen

Schalenstein 11/13 cm (Granit)

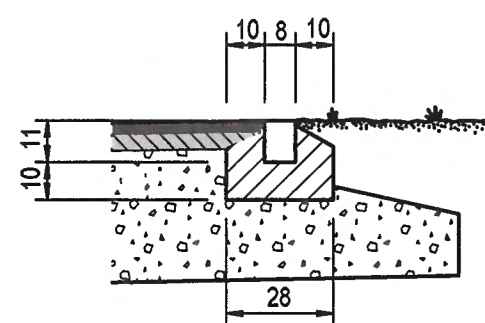
Einbetoniert B 30/20



Bei Trottoirabschluss

Kleinpflasterstein 8/11 cm (Granit)

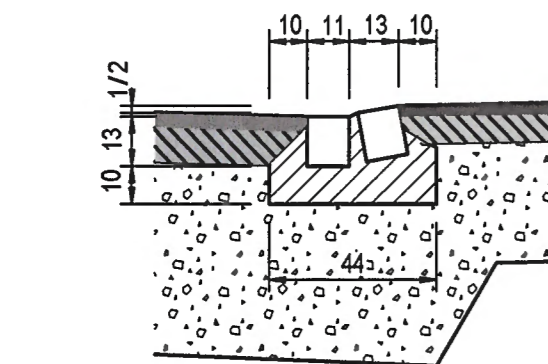
Einbetoniert B 30/20



Bei Einfahrten

Doppelpflasterstein 11/13 cm (Granit)

Einbetoniert B 30/20



Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun
Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34
E-Mail: planungsamt@thun.ch



GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren

Teil-Überbauungsordnung Nr. 1 in der ZPP T Gwatt-Schoren mit geringfügiger Änderung des Zonenplans gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

- Geringfügige Änderung des Zonenplans

Verbindliche Inhalte der Überbauungsordnung:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Strassenprojekt, beinhaltend:
 - Situationsplan
 - Normalprofile
 - Querprofile
 - Landabtretungsplan

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie Gestaltungsrichtlinien
- Technischer Bericht inkl. Kostenvoranschlag

Objekt-Nr.: 2.026	Format: 60/84	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr.: 2.026.04	Datum: 01.04.2009	Bächtold AG
Mst.: 1:20	Revidiert: -	Wehrli/ 4d/ Rychener Zeltner

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung: 9. September 2008
 Publikation im Amtsanzeiger: 8. Januar 2009
 Öffentliche Planaufgabe: 9. Januar bis 9. Februar 2009
 Einsprachverhandlungen: 1
 Erledigte Einsprachen: keine
 Unerledigte Einsprachen: 1
 Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat: 22. April 2009

Thun, 1.5.2009

Der Stadtpräsident:

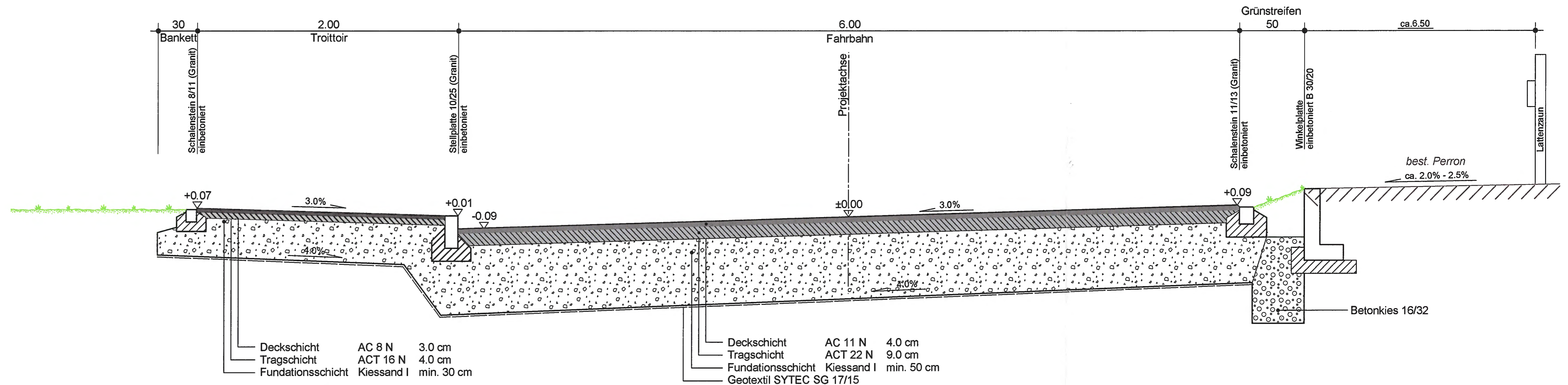
Der Ratssekretär:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

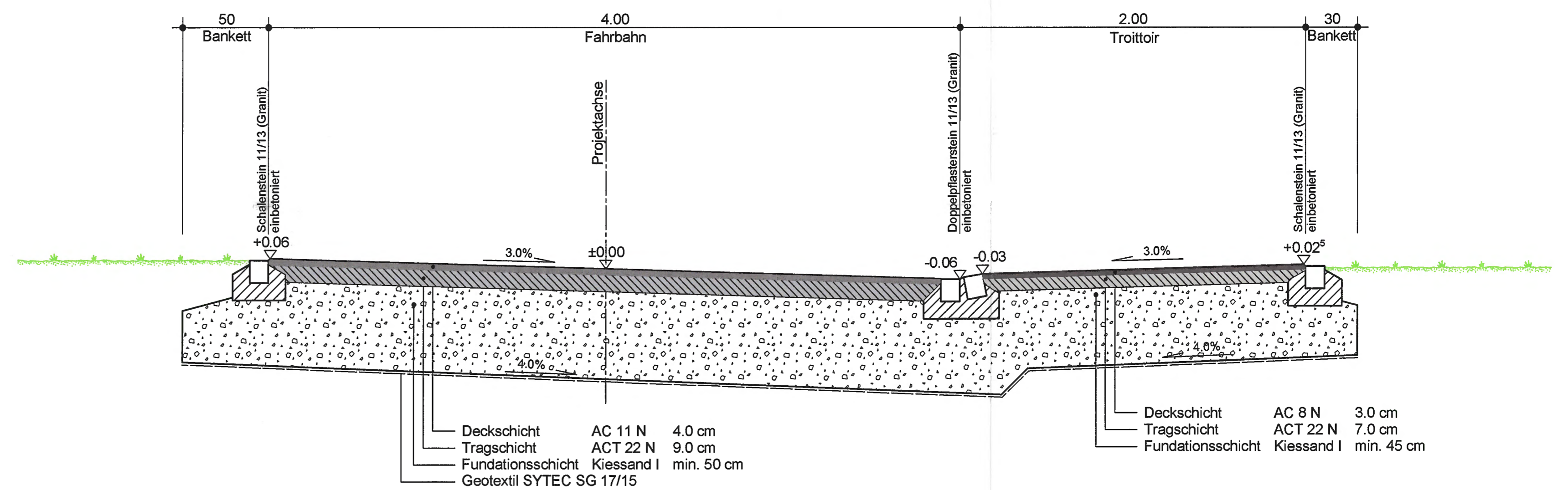
8. Juli 2009

A. Pil.

Normalprofil Basiserschliessung 1:20

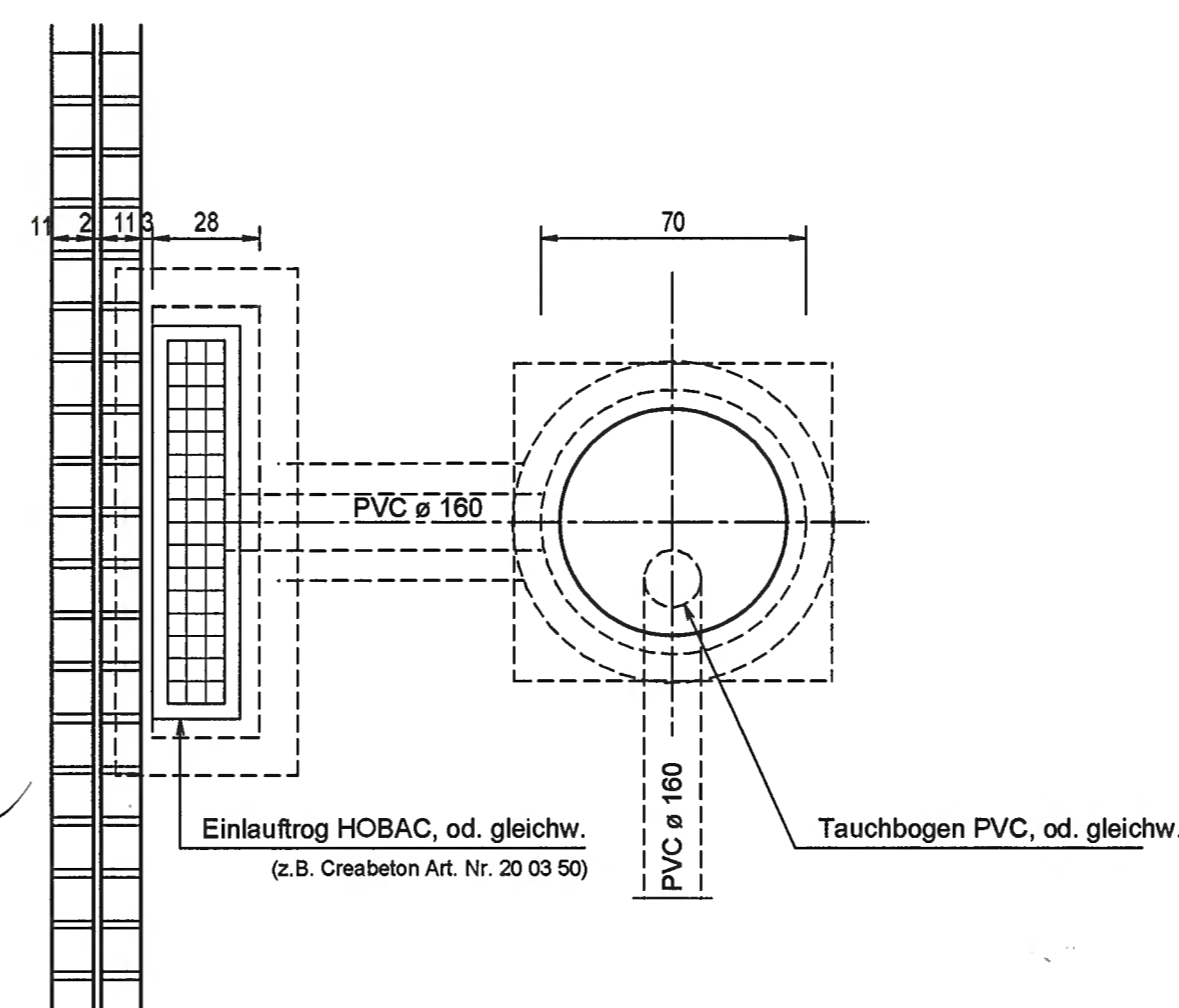


Normalprofil Ringerschliessung 1:20

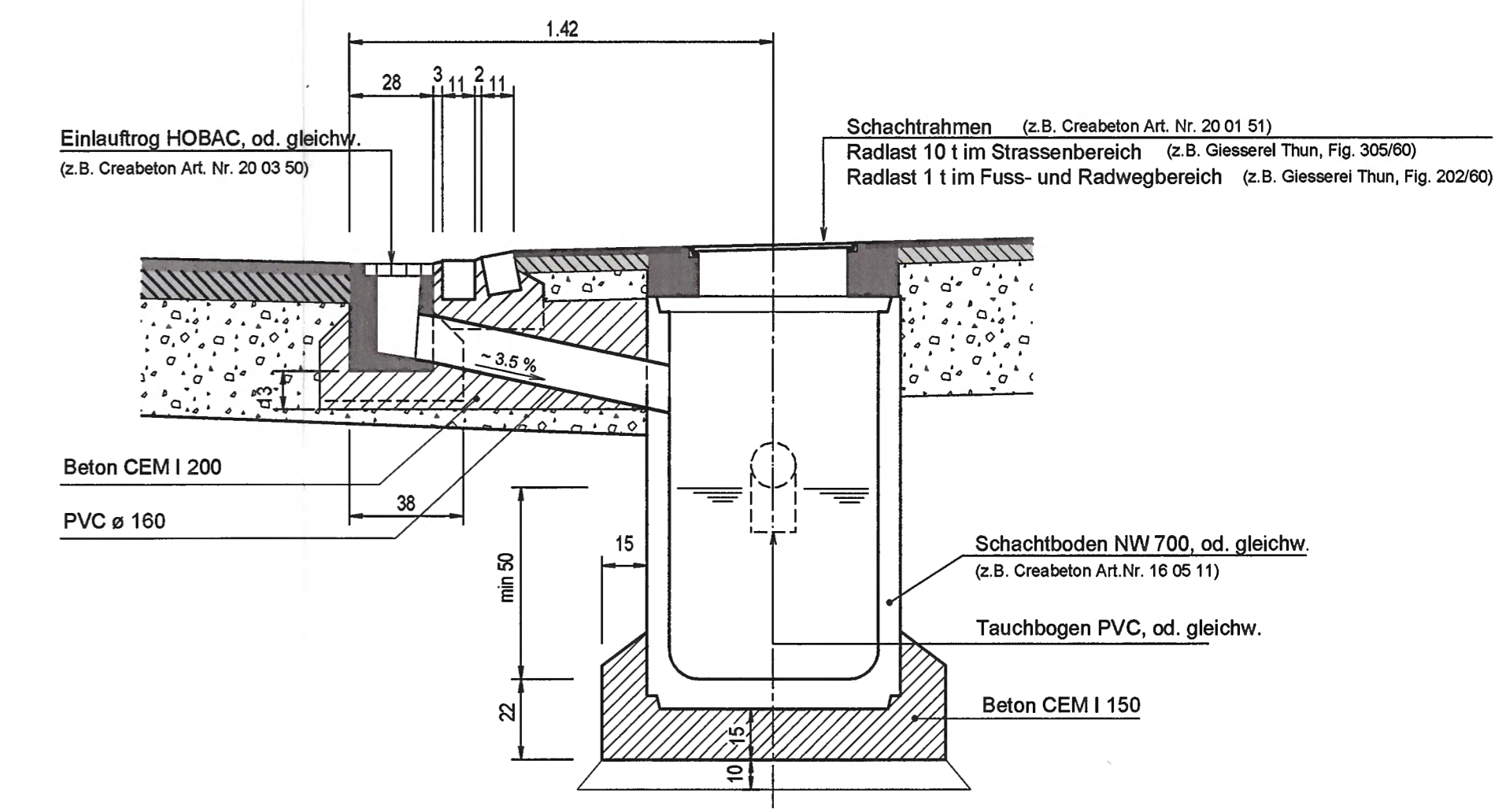


Detail Einlauftrug mit Schlammsammler 1:20

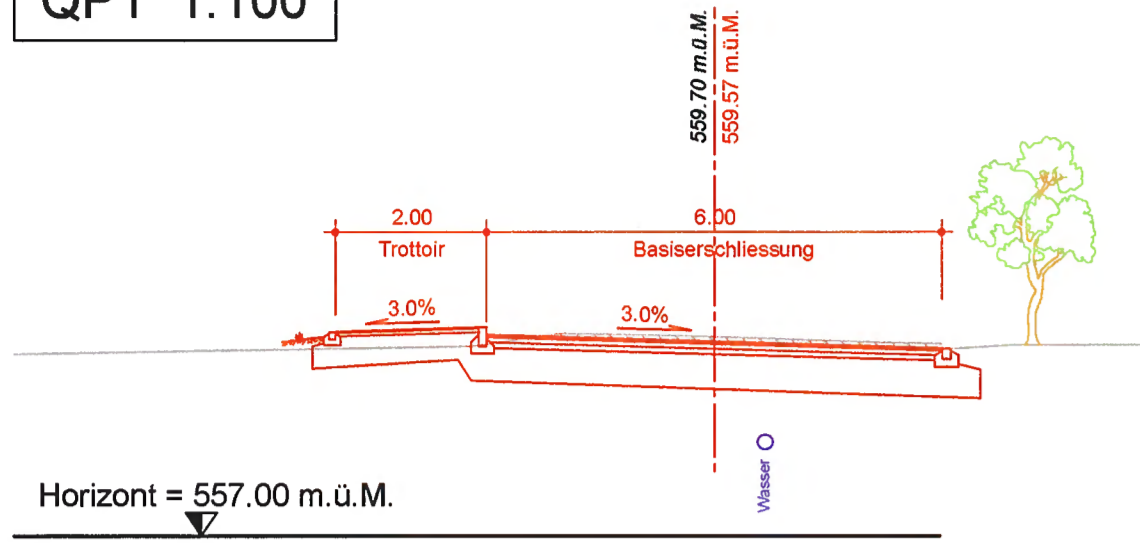
Grundriss 1:20



Schnitt 1:20

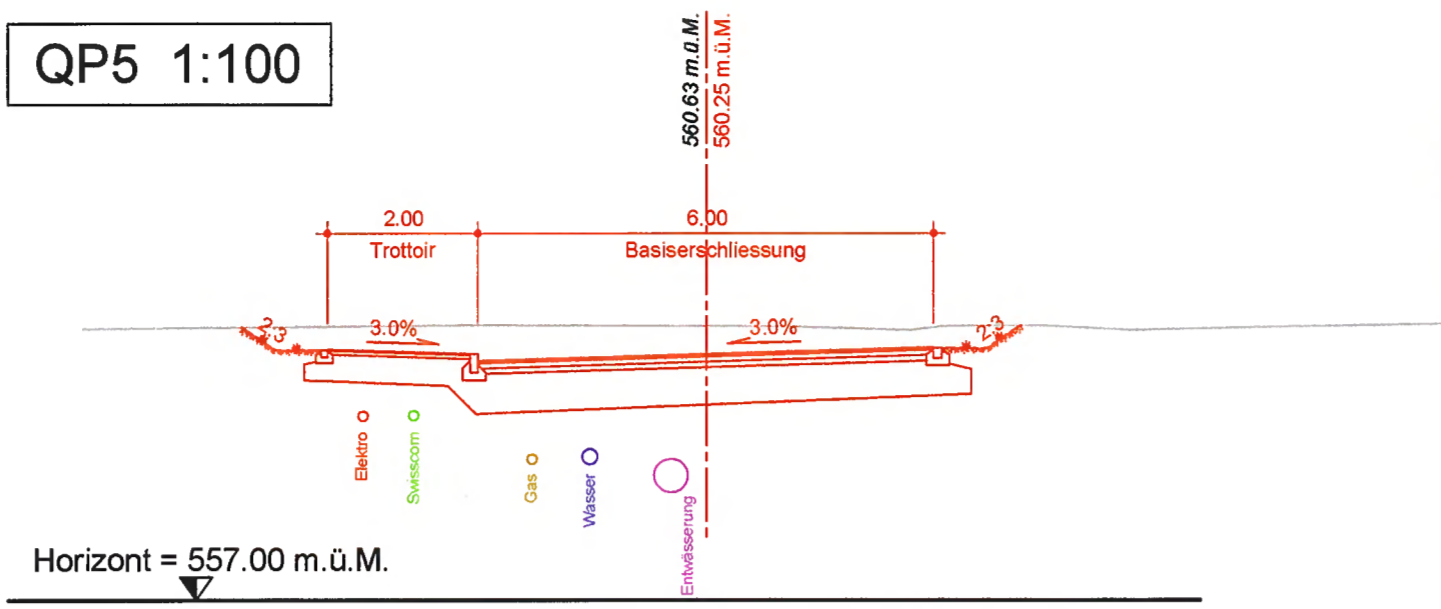


QP1 1:100



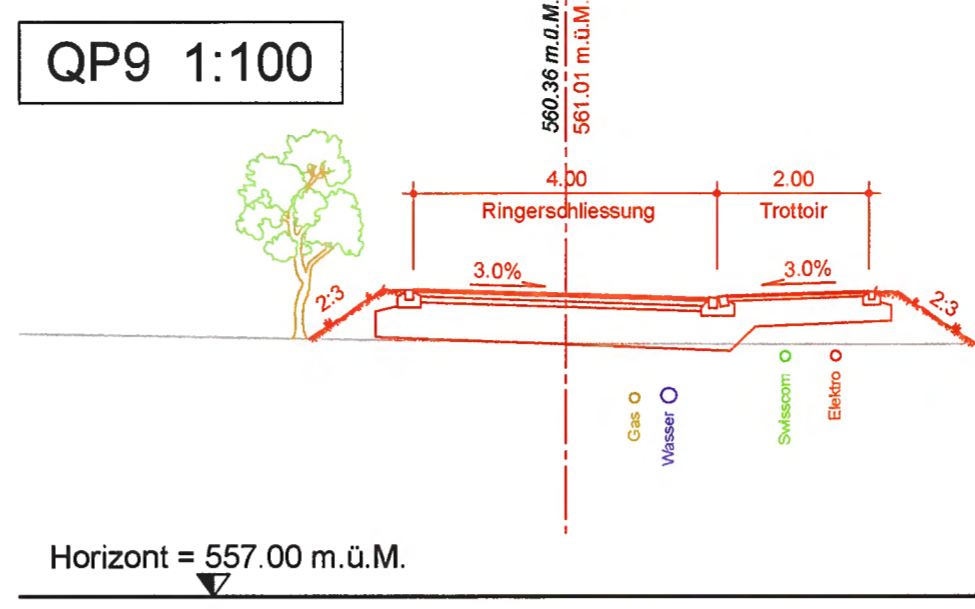
Horizont = 557.00 m.ü.M.

QP5 1:100



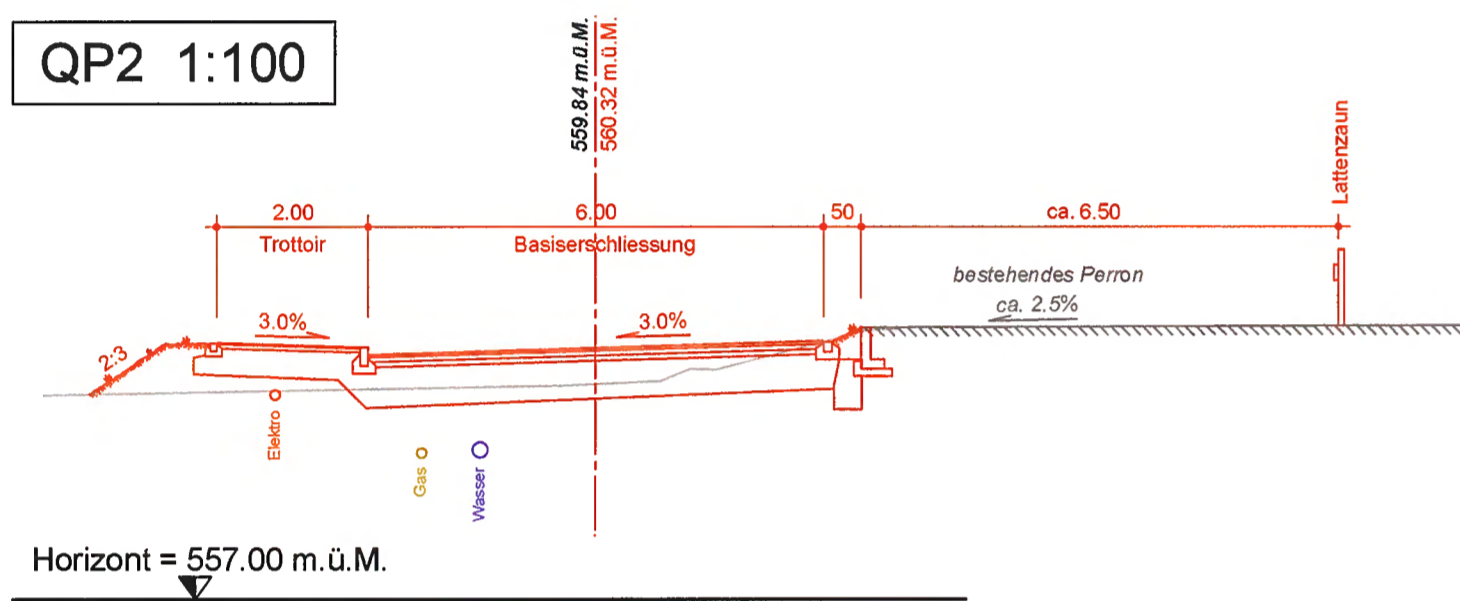
Horizont = 557.00 m.ü.M.

QP9 1:100



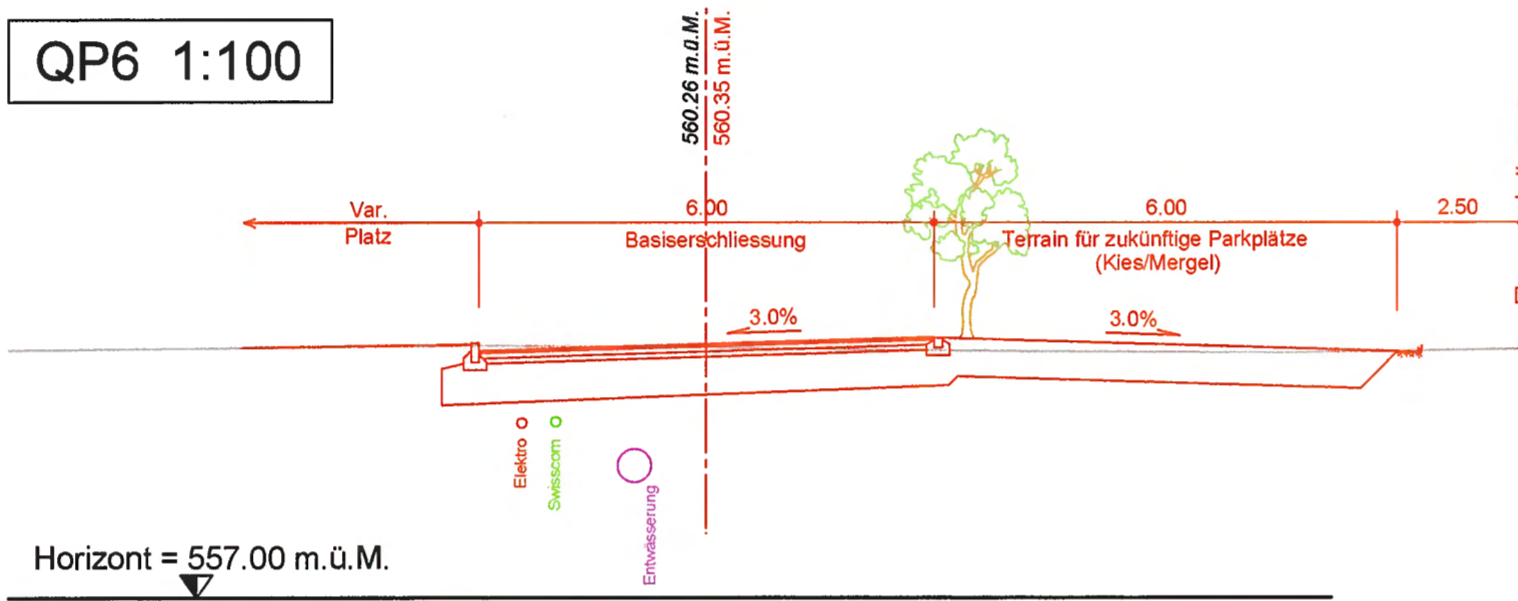
Horizont = 557.00 m.ü.M.

QP2 1:100



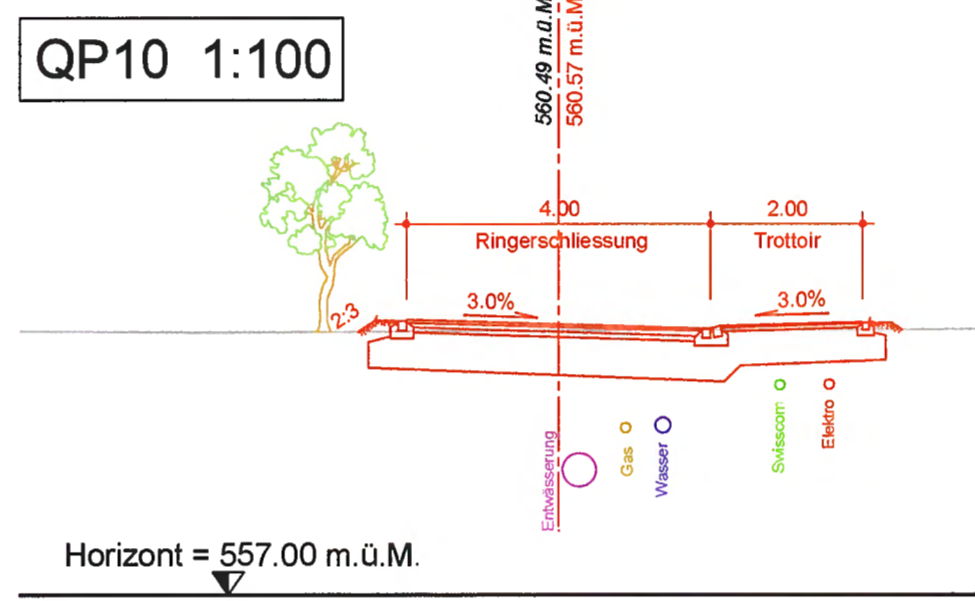
Horizont = 557.00 m.ü.M.

QP6 1:100



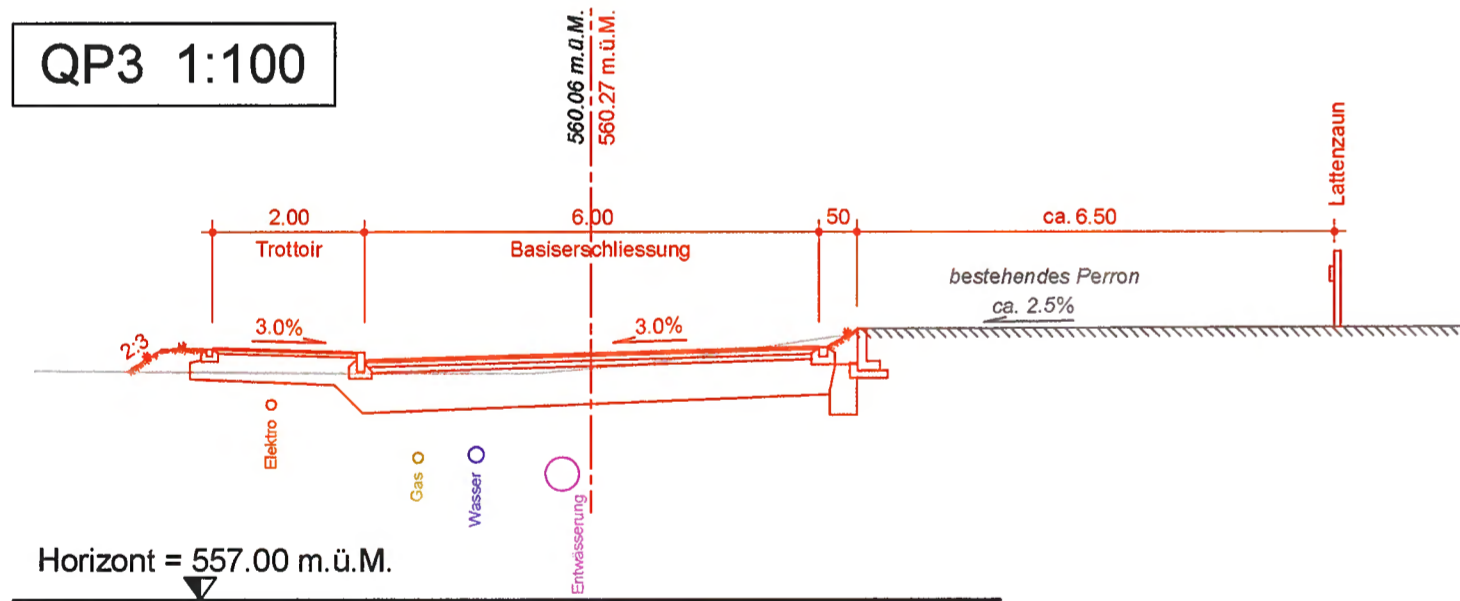
Horizont = 557.00 m.ü.M.

QP10 1:100



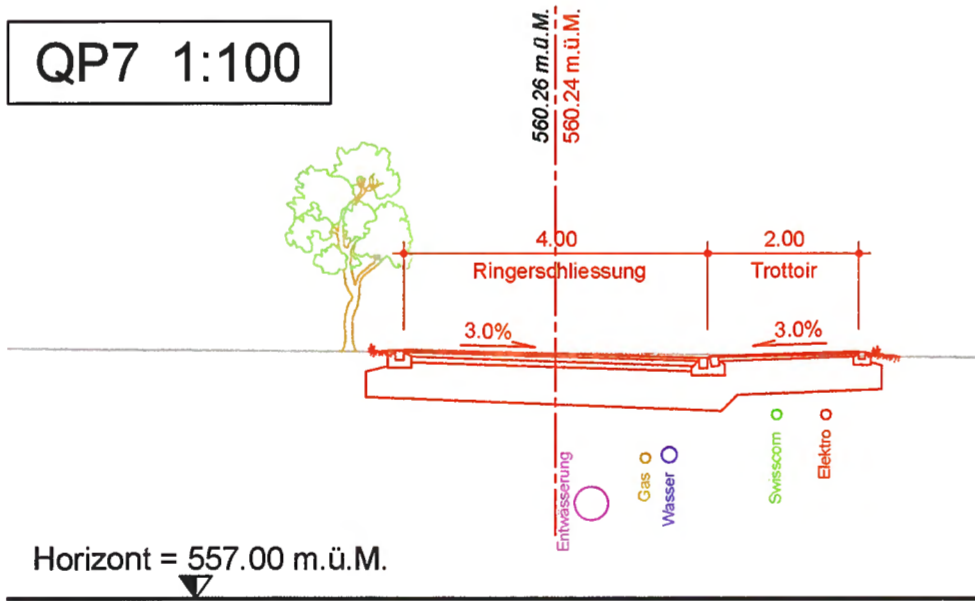
Horizont = 557.00 m.ü.M.

QP3 1:100



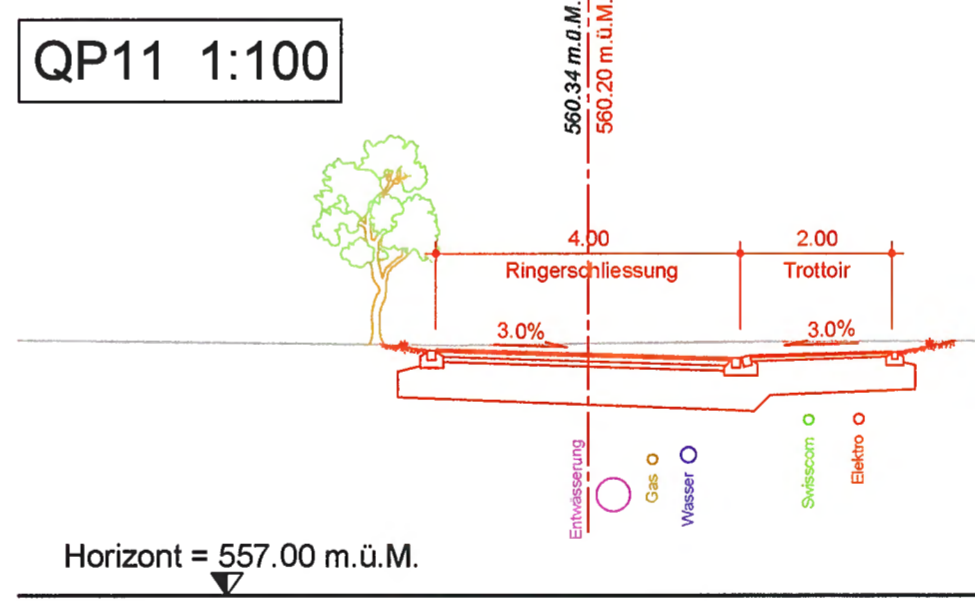
Horizont = 557.00 m.ü.M.

QP7 1:100



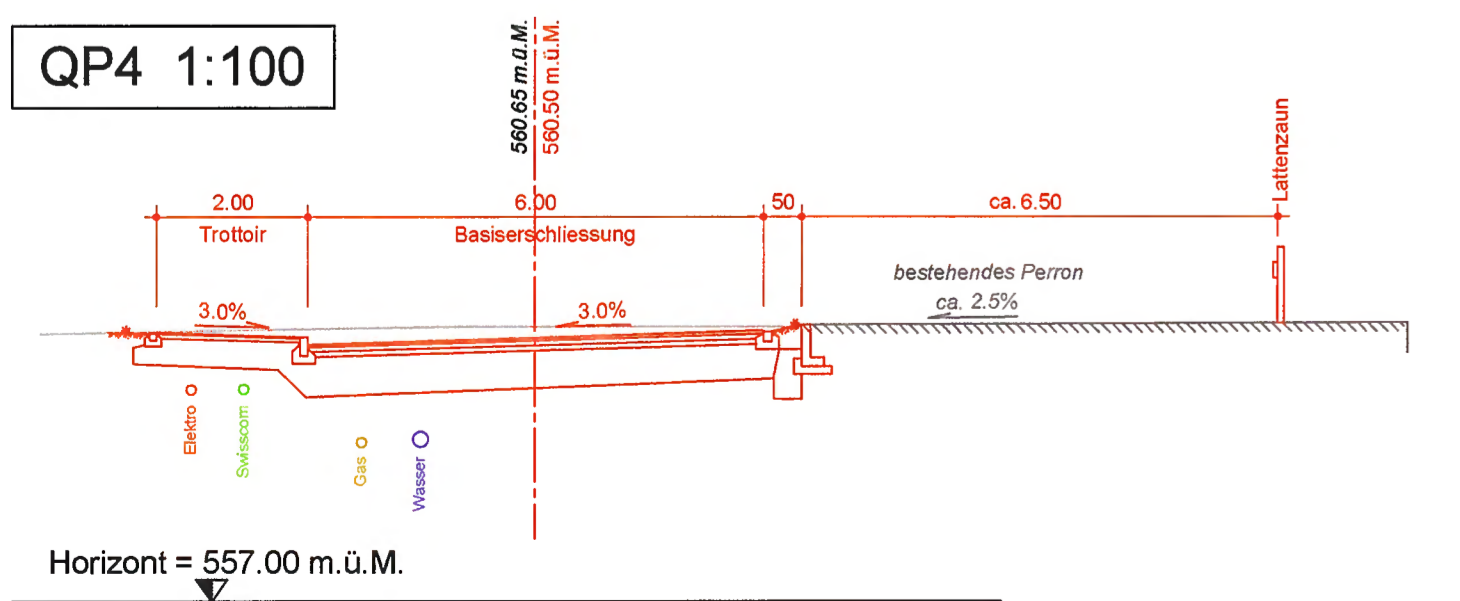
Horizont = 557.00 m.ü.M.

QP11 1:100



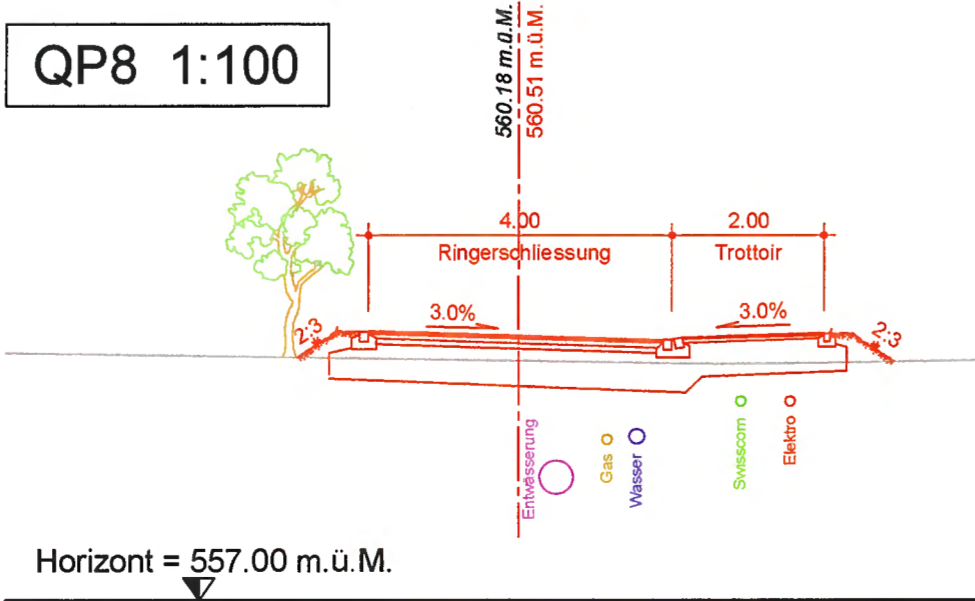
Horizont = 557.00 m.ü.M.

QP4 1:100



Horizont = 557.00 m.ü.M.

QP8 1:100



Horizont = 557.00 m.ü.M.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung:	9. September 2008
Publikation im Amtsanzeiger:	8. Januar 2009
Öffentliche Planaufgabe:	9. Januar bis 9. Februar 2009
Einsprachverhandlungen:	1
Erlidigte Einsprachen:	keine
Unerlidigte Einsprachen:	1
Rechtsverwarungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat: 22. April 2009

Thun, 1.5.2009

Der Stadtpräsident:

Stu. Blum

Der Ratssekretär:

Moser

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

8. Juli 2009

A. Pil.

263 (24A-14)

Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun
Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34
E-Mail: planungsamt@thun.ch



GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung
Wirtschaftspark Thun-Schoren

Teil-Überbauungsordnung Nr. 1 in der ZPP T Gwatt-Schoren mit geringfügiger Änderung des Zonenplans gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

- Geringfügige Änderung des Zonenplans

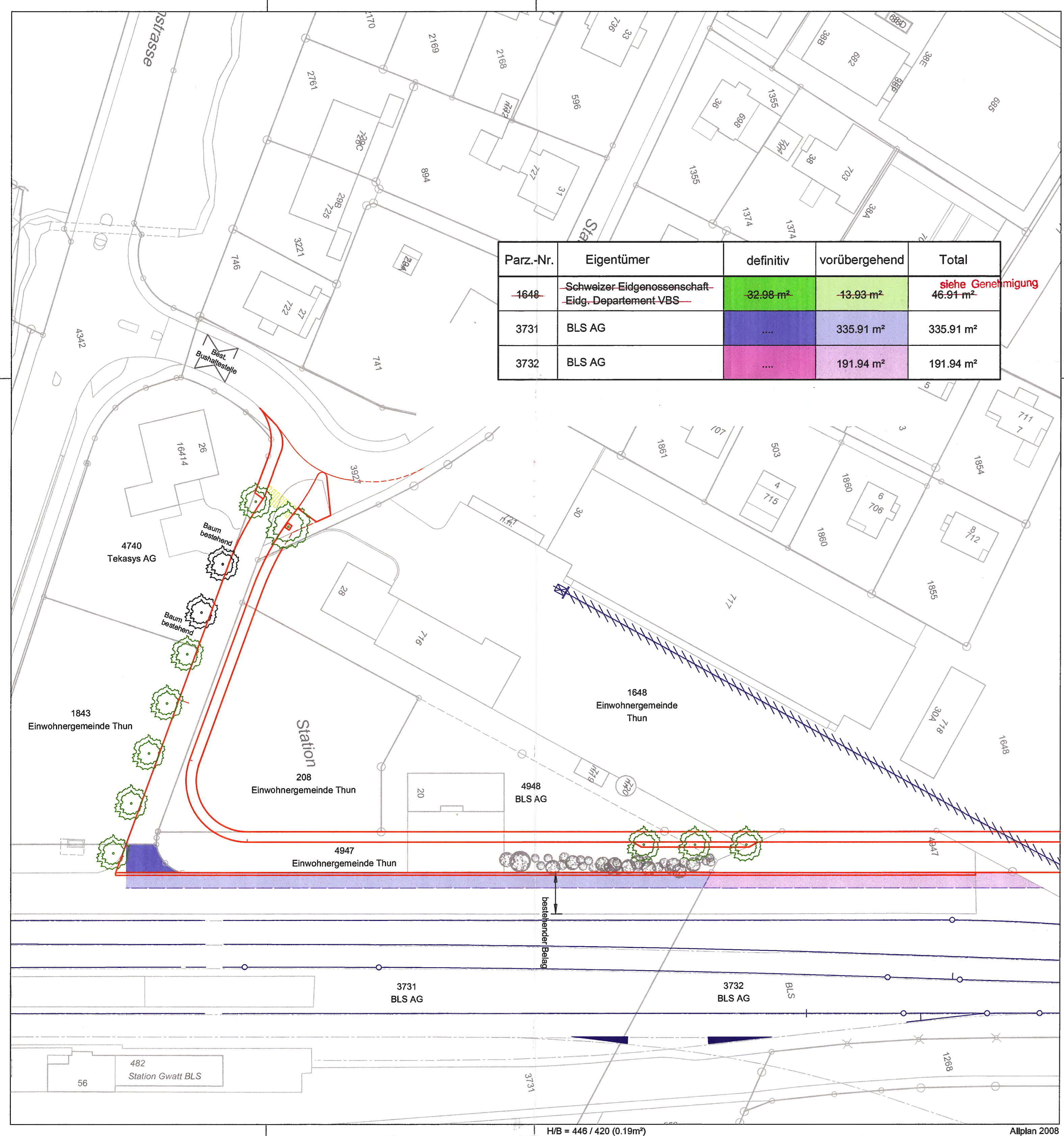
Verbindliche Inhalte der Überbauungsordnung:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Strassenprojekt, beinhaltend:
 - Situationsplan
 - Normalprofile
 - Querprofile
 - Landabtretungsplan

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie Gestaltungsrichtlinien
- Technischer Bericht inkl. Kostenvoranschlag

Objekt-Nr.:	2.026	Format:	60/84	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr.:	2.026.05	Datum:	01.04.2009	Bächtold AG
Mst.:	1:100	Revidiert:	-	Wehrli/ 4d/ Rychener Zeltner



Parz.-Nr.	Eigentümer	definitiv	vorübergehend	Total
1648	Schweizer Eidgenossenschaft - Eidg. Departement VBS	32.98 m ²	13.93 m ²	46.91 m ² <i>siehe Genehmigung</i>
3731	BLS AG	335.91 m ²	335.91 m ²
3732	BLS AG	191.94 m ²	191.94 m ²

BÄCHTOLD & MOOR AG

Projektleiter: M. Meer

Index	Änderung	Datum

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung: 9. September 2008
 Publikation im Amtsanzeiger: 8. Januar 2009
 Öffentliche Planaufgabe: 9. Januar bis 9. Februar 2009
 Einsprachverhandlungen: 1
 Erledigte Einsprachen: keine
 Unerledigte Einsprachen: 1
 Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat: 22. April 2009

Thun, 1.5.2009
 Der Stadtpräsident: *Mon [Signature]*
 Der Ratssekretär: *Mason*

GENEHMIGT mit Änderungen
 gem. Verfügung vom
 Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:
 - 8. JULI 2009

Amt für Gemeinden und Raumordnung: *A. Pil.*

263 (241-14)

Planungsamt
 Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun
 Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34
 E-Mail: planungsamt@thun.ch



GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung
 Wirtschaftspark Thun-Schoren

Teil-Überbauungsordnung Nr. 1 in der ZPP T Gwatt-Schoren mit geringfügiger Änderung des Zonenplans gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

- Geringfügige Änderung des Zonenplans

Verbindliche Inhalte der Überbauungsordnung:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Strassenprojekt, beinhaltend:
 - Situationsplan
 - Normalprofile
 - Querprofile
 - Landabtretungsplan

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie Gestaltungsrichtlinien
- Technischer Bericht inkl. Kostenvoranschlag

Objekt-Nr.: 2.026	Format: 60/84	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr.: 2.026.06	Datum: 01.04.2009	Bächtold AG
Mst.: 1:500	Revidiert: -	Wehrlin/ 4d/ Rychener Zeltner

263 (241-14)

Planungsamt

Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34

E-Mail: planungsamt@thun.ch



GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren

Teil-Überbauungsordnung Nr. 1 in der ZPP T Gwatt-Schoren mit geringfügiger Änderung des Zonenplans gem. Art. 122 Abs. 5

- Geringfügige Änderung des Zonenplans

Verbindliche Inhalte der Überbauungsordnung:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Strassenprojekt, beinhaltend:
 - Situationsplan
 - Normalprofile
 - Querprofile
 - Landabtretungsplan

Wegleitende Inhalte der Überbauungsordnung:

- Erläuterungsbericht mit Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie Gestaltungsrichtlinien

- Technischer Bericht inkl. Kostenvoranschlag

Objekt-Nr.: 2.026	Format: A4	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr.: -	Datum: 01.04.2009	Bächtold AG
Mst.: -	Revidiert: -	Wehrlin/ 4d/ Rychener Zeltner

Inhalt

1. Ausgangslage
2. Überbauungsordnung
3. Geringfügige Änderung des Zonenplans
4. Planverfahren
5. Öffentlichkeitsarbeit

Anhang 1: Erschliessungs- und Bebauungskonzept

Anhang 2: Gestaltungsrichtlinien

Anhang 3: Medienbericht

Anhang 4: Kantonaler Vorprüfungsbericht

Impressum:

Herausgeber: Planungsamt der Stadt Thun

Verfasser: Thomas Judt

Datum: 1. April 2009

1. Ausgangslage

Das Areal im Perimeter der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO) ist eine Teilfläche der Zone mit Planungspflicht (ZPP) T Gwatt-Schoren. Die Erschliessung und bauliche Entwicklung der gesamten Fläche im ZPP-Perimeter wurden bereits mit einer Nutzungsstudie vom 31. August 1993 des Büros Lohner und Marbach aufgezeigt. Diese Studie hatte den Stellenwert eines Konzeptes und war auch Grundlage für die Formulierung der ZPP-Bestimmungen im Baureglement 2002.

Mit einem Workshop am 23. November 2006 mit Beteiligung von Stadtvertretern und externen Fachleuten wurden die Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung des Areals nochmals diskutiert, anschliessend durch die beauftragten Büros intensiver studiert und in einem Zwischenbericht (vgl. Erschliessungs- und Bebauungskonzept im Anhang) zusammengefasst. Die wesentlichen Grundsätze der Studie Lohner und Marbach wurden - zumal auch in den ZPP-Vorschriften vorgegeben - bestätigt (Erschliessung, Grünbereiche, Bebauung).

Das Erschliessungs- und Bebauungskonzept vom Februar 2007, sowie die Gestaltungsrichtlinien gehen einen Schritt weiter und bilden die Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung. Sie dienen dem Amt für Stadtliegenschaften (als Grundeigentümer der meisten Flächen) als Grundlage für die Ausarbeitung eines Vermarktungskonzeptes und dem Planungsamt und Bauinspektorat als Begleitinstrument zur Beratung im Baugesuchverfahren.

Die Erschliessung und bauliche Entwicklung der übrigen, mit der UeO nicht erfassten Parzellen dieser ZPP wurde berücksichtigt und wird nicht beeinträchtigt. Zum einen handelt es sich um die Grundstücke Parz.Nr. 154 und 694, die an einer gemeinsamen Arealentwicklung kein Interesse bekundeten. Die Erschliessung dieser Parzellen wurde studiert und ist in der UeO zur Information (ohne Festlegung) dargestellt. Zum anderen liegt auch das Areal des VBS (Zeughaus) nicht im Perimeter der UeO, da auch hier von der Grundeigentümerschaft signalisiert wurde, dass die künftige Nutzung ihrer Liegenschaft noch unsicher ist. Es muss dargetan sein, wie die Entwicklung in der ZPP nicht präjudiziert wird. Im folgenden Kapitel erfolgt dies in Kürze.

2. Überbauungsordnung

Das Tiefbauamt der Stadt Thun beauftragte das Ingenieurbüro Bächtold & Moor AG mit der Ausarbeitung des Strassenprojektes. Grundlage dazu bildete das oben erwähnte Erschliessungs- und Bebauungskonzept. Parallel dazu entwickelte das Planungsamt die Überbauungsordnung mit Plan und Vorschriften sowie die Gestaltungsrichtlinien.

Kleinere Abweichungen und Korrekturen gegenüber dem Erschliessungs- und Bebauungskonzept wurden nötig, sind aber zwischen den am Workshop beteiligten Teilnehmern abgesprochen.

Die von der Überbauungsordnung nicht erfassten Arealteile im ZPP-Perimeter stehen in einem räumlich-funktionellen Zusammenhang mit dem vom Perimeter der Überbauungsordnung erfassten Gebiet und wurden entsprechend in die strukturellen Überlegungen einbezogen.

Das Zeughausareal (Parz.Nr. 1648) behält vorläufig seine angestammte Nutzung und kann später als baulich-räumliche Einheit unabhängig vom übrigen Gebiet einer neuen Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung zugeführt werden.

3. Geringfügige Änderung des Zonenplans

Auf Grund der Linienführung der neuen Erschliessungsstrasse werden Mutationen an den angestammten Grundstücken notwendig. Teile des vormals "übrigen Gemeindegebietes" fallen neu in den Perimeter der Zone mit Planungspflicht und wiederum andere Teile fallen aus dem Perimeter in "übriges Gemeindegebiet". Mit einem separaten Dokument wird diese geringfügige Änderung des Zonenplans dargestellt und vollzogen.

4. Planverfahren

Das Strassenprojekt soll als Teil der Überbauungsordnung im koordinierten Verfahren gemäss Art. 1 Abs. 4 BauG bewilligt werden (UeO=Baubewilligung). Entsprechend wurde das Strassenprojekt bereits mit Einreichung der Akten zur kantonalen Vorprüfung im Gelände ausgesteckt. Die Planung wurde mit Datum vom 9. September 2008 positiv vorgeprüft. Die Anregungen, Hinweise und Genehmigungsvorbehalte aus dieser Prüfung (vgl. Vorprüfungsbericht im Anhang 4) führten im Hinblick auf die öffentliche Planaufgabe nebst formellen Anpassungen zu folgenden geringfügigen inhaltlichen Anpassungen an den Dokumenten:

- Der Einmündungsbereich wurde überarbeitet, so dass die Ausfahrt in die Stationsstrasse Richtung Schorendorf erschwert wird.
- Die Parkplätze entlang der Bahnlinie wurden von 5 auf 6 m Tiefe vergrössert.
- Der Grünbereich wurde überall konsequent auf das bereits in den ZPP-Vorschriften (gemäss Baureglement) festgelegte Abstandsmass von 26.00 m angepasst. Einzig im Bereich der Parzelle Nr. 609 (Schorenstrasse 67) wurde auf eine zusätzliche Festlegung mittels Grundnutzung "Grünbereich" verzichtet.

Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe, welche vom 9. Januar bis 9. Februar 2009 stattfand, wurde eine Rechtsverwahrung der BLS und eine Einsprache des Gwatt-Schoren-Buchholz-Leists eingereicht, welche auch nach erfolgter Einspracheverhandlung aufrecht erhalten wurde.

5. Öffentlichkeitsarbeit

Die Arealentwicklung "Wirtschaftspark Thun-Schoren" wurde an einer öffentlichen Orientierungsveranstaltung des Leistes Gwatt-Schoren-Buchholz am 29. November 2007 vorgestellt. Eine Medienkonferenz fand am 30. November 2007 statt (Medienbericht Thuner Tagblatt vom 1. Dezember 2007, Anhang 2).

Interessierte und potentielle Investoren können sich über das Internet www.thun.ch unter der Rubrik "Wirtschaft" detaillierter über den Wirtschaftspark Thun Schoren informieren und dort auch eine Standortdokumentation als pdf-Dokument beziehen.

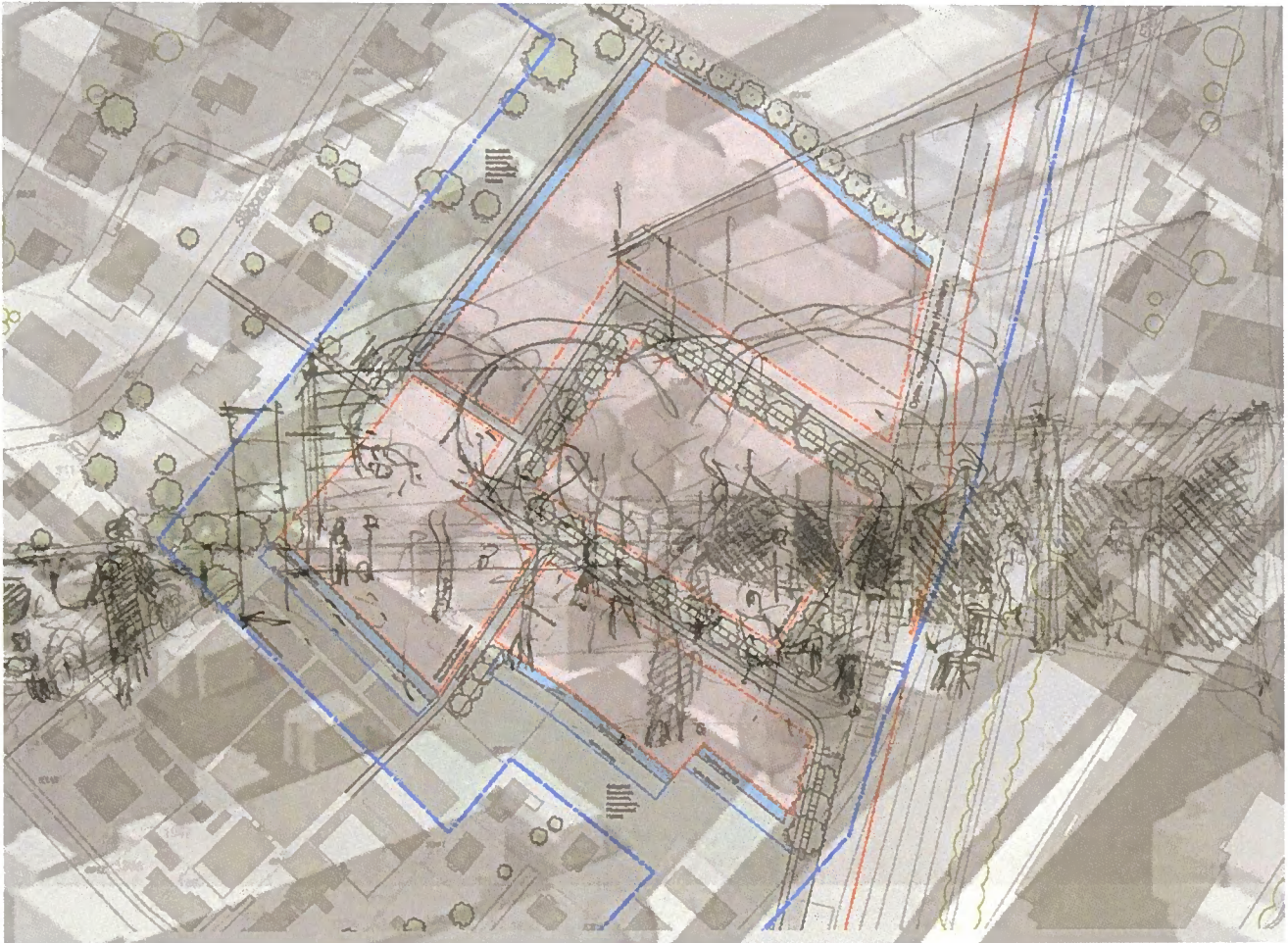


Mit dieser blauen Tafel auf dem Gelände des zukünftigen Wirtschaftsparks Thun-Schoren wird auf die geplante Nutzung aufmerksam gemacht.

Anhang 1

Erschliessungs- und Bebauungskonzept

("Erschliessung ZPP T Gwatt Schoren, Thun - Städtebau, Landschaft, Bebauung und Parzellierung - Zwischenbericht" vom Februar 2007)



**Erschliessung ZPP T Gwatt Schoren
Städtebau, Landschaft, Bebauung und Parzellierung
Zwischenbericht**

Auftraggeber	Inhalt	Seite
Amt für Stadtliegenschaften Industriestrasse 2 Postfach 145 3602 Thun	Aufgabenstellung, Vorgehen, nächste Schritte	3
T 033 225 83 37 afs@thun.ch	Ziele und Randbedingungen	4
Planungsamt Industriestrasse 2 Postfach 145 3602 Thun	Der Ort	5
T 033 225 83 76 F 033 225 83 34 planungsamt@thun.ch	Konzeptvarianten	6
	Untersuchung Parzellenstruktur	7
	Konzept Städtebau und Landschaft	8
	Leitplan Gebietsentwicklung	9
	Erschliessung	10
	Gestaltung Strassenräume	11
	Gestaltung Grünräume	12
Auftragnehmer	Arealaufteilung	13
Atelier Wehrlin Eichenstrasse 55 3184 Wünnewil	Bebauung	15
Münzrain 10 Postfach 5216 3001 Bern	Etapppierung	16
T 026 496 05 19 T 031 318 30 00 atelier@wehrlin.ch www.wehrlin.ch		
4d AG Landschaftsarchitekten BSLA Schönburgstrasse 52 3013 Bern		
T 031 331 36 86 F031 331 36 84 mail@4dx.ch www.4dx.ch		
rychener zeltner architekten ag Länggasse 7a 3600 Thun T 033 439 50 00 F 033 439 50 05 info@rzarch.ch www.rzarch.ch		

Aufgabenstellung, Vorgehen, nächste Schritte

Die Stadt Thun will ihre Grundstücke in der ZPP T Gwatt-Schoren einer optimalen Nutzung zuführen. Im Rahmen der Wirtschaftsförderung soll hier ein Angebot für KMUs geschaffen werden. Die nun vorliegende Studie schafft die konzeptionellen Voraussetzungen für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung. Ebenfalls ist sie eine Orientierungshilfe bei der Vergabe von Grundstücken.

Die Stadt Thun, vertreten durch das Amt für Stadtliegenschaften und das Planungsamt, hat den drei Büros spezifische Aufträge erteilt. Während in einer ersten Phase das Atelier Wehrlin und 4d AG Landschaftsarchitekten Bandbreiten möglicher Lösungen im Bereich Städtebau, Landschaft und Erschliessung aufgezeigt haben, konzentrierten sich Rychener Zeltner Architekten auf die Recherchen bezüglich wünschbarer Parzellengrößen, optimaler Anordnungen und baulicher Lösungen. Am Workshop vom 23. November 2006 wurde eine Bestvariante definiert. Es wurde anlässlich dieses Workshops auch entschieden, dass das Resultat im Rahmen eines Zwischenschrittes aufbereitet werden sollte. Der hiermit vorliegende Bericht ist das Ergebnis dieses Zwischenschrittes.

Als nächster Schritt ist die Ausarbeitung des „Idealplans“ und einer „Toolbox“ vorgesehen, die alle wesentlichen Spielregeln und räumlichen Elemente umfassen soll.

Darauf aufbauend können das Strassenprojekt und die Überbauungsordnung ausgearbeitet werden.

Am Workshop vom 23. November 2006 nahmen folgende Personen teil:

- Urs Frey, Leiter Amt für Stadtliegenschaften
- Kurt Messerli, Amt für Stadtliegenschaften
- Guntram Knauer, Co-Leiter Planungsamt
- Thomas Judt, Planungsamt
- Simone Aeberhard, Planungsamt
- Bernhard Stucky, Tiefbauamt
- Stefan Gerber, Bächtold AG
- Bruno Zeltner, Rychener Zeltner Architekt AG
- Jürg Hostettler, Rychener Zeltner Architekt AG
- Simon Schöni, 4D AG Landschaftsarchitekten
- Matthias Wehrlin, Atelier Wehrlin

Ziele und Randbedingungen

„Adresse“, Identität

Im Schoren soll ein neues Gewerbegebiet entstehen, das eine besondere Ausstrahlung hat und eine gewisse Unverwechselbarkeit aufweist. Die Arbeitszone Schoren soll eine „Adresse“ werden, die einen besonderen Wert darstellt.

Räumliche Qualität

Es sollen räumliche Qualitäten geschaffen werden, die auf ein gemischtes Gewerbegebiet zugeschnitten sind. Im Vordergrund steht dabei die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Auch sollen gemeinsame Aufenthalts-, Erholungs- und Parkierungsangebote geschaffen werden.

Funktionalität und Flexibilität

Die Anlagen sollen zweckmässig und funktional ausgerichtet sein und einen hohen Grad an Flexibilität aufweisen. Es soll ein vielfältiges, auch kleinteiliges Parzellenangebot bereitgestellt werden können. Die Abhängigkeiten sind klein zu halten.

Wirtschaftlichkeit der Erschliessung

Die Fläche der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist auf ein notwendiges Optimum auszurichten, das den Anspruch der kleinteiligen Parzellenerschliessung für wesentliche Arealteile erfüllt. Optional ist die Erschliessung des Areals nördlich des Zwetschgenweges zu sichern.



Machbarkeit und Akzeptanz

Die Erschliessung und Bebauung der ZPP T Gwatt-Schoren soll nach Erlass der Überbauungsordnung ohne weitere Hindernisse realisiert werden können. Deshalb ist folgendes von besonderer Bedeutung:

- Das Entwicklungskonzept ist so auszurichten, dass keine nicht verfügbaren Grundstücke betroffen sind.
- Der Grüngürtel zur benachbarten Wohnzone soll respektiert werden.
- Alle Massnahmen sollen innerhalb der bestehenden Einzonung möglich sein.
- Die Interessenlinie der BLS für ein zusätzliches Streckengleis soll berücksichtigt werden. Hingegen sind innerhalb des Areals keine Industrieleise vorzusehen.

Der Ort



Konzept Stadtbild Thun. Lage des Planungsgebietes im Rahmen von Siedlung und Landschaft.



Die gegen Ende des 19. Jahrhunderts erstellte Bahnlinie zerschneidet den Raum Schoren.

Mit Ausnahme des Bonstettengutes und der Bahnlinie gibt es im Raum Schoren keine übergreifende städtebauliche Struktur. In der Nähe des Gewerbegebietes liegt der Weiler Schoren.

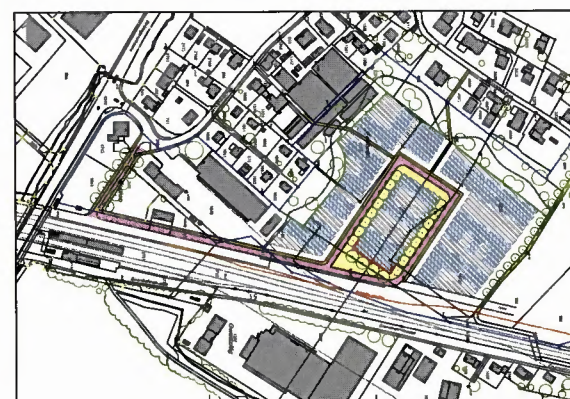
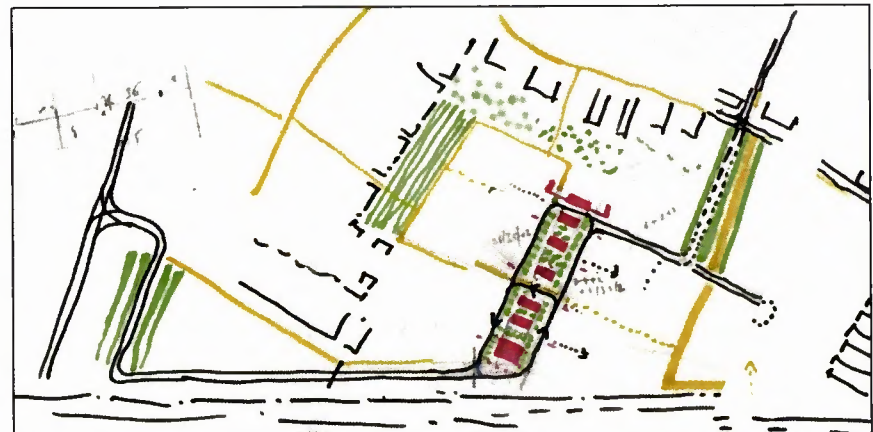
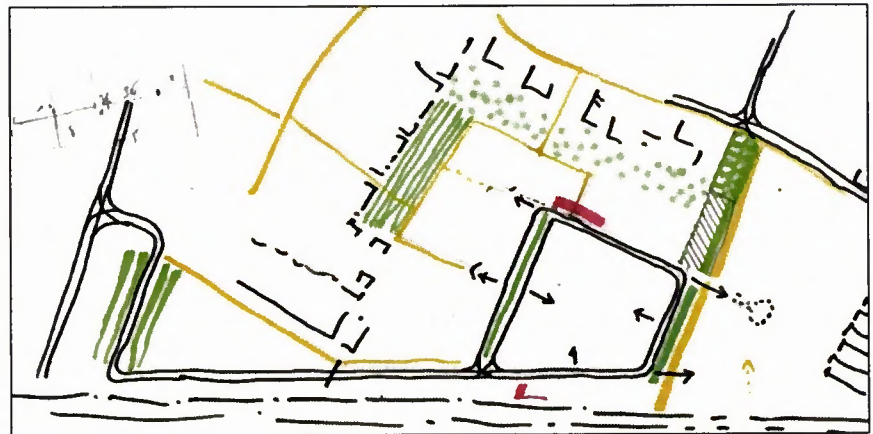
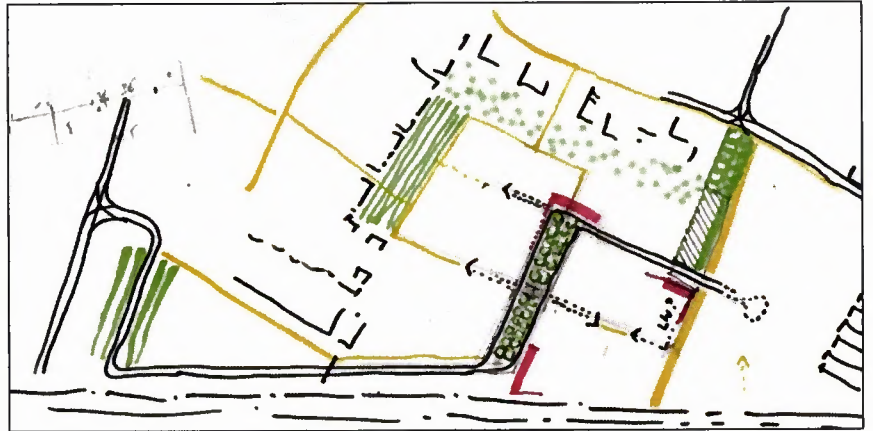


Die Achse des Bonstettengutes gibt die Richtung des Strassensystems Schoren vor.

Konzeptvarianten



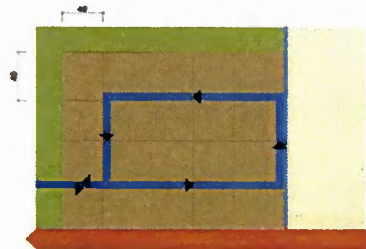
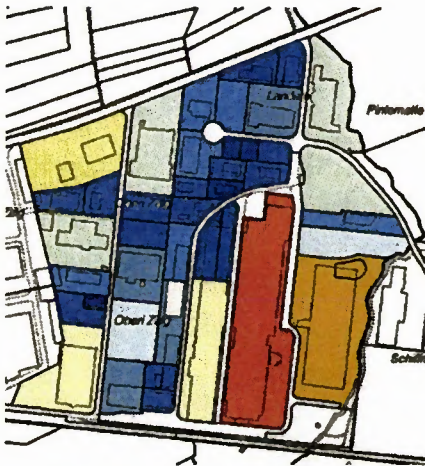
*Aus den Studien Städtebau /
Landschaft / Erschliessung hat
sich das Konzept rechts unten
herausgeschält. Eine dominante
Mittelzone, welche die „Adresse“
bildet, wird umschlossen von
einer einspurigen Erschliessungs-
strasse.*



Untersuchung Parzellenstruktur

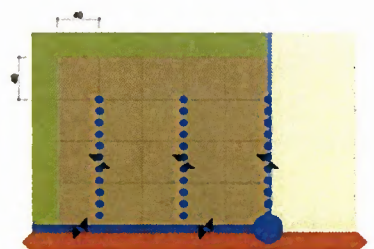
Parzellenstruktur

Parzellenfläche m ²	Flächenanteil	Anzahl Parz.
0 - 500	0.3%	2.4%
500 - 1'000	1.5%	7.3%
1'000 - 2'000	17.4%	39.0%
2'000 - 3'000	9.7%	14.6%
3'000 - 4'000	9.6%	9.8%
4'000 - 5'000	5.7%	4.9%
5'000 - 7'000	17.2%	9.8%
7'000 - 9'000	16.0%	7.3%
9'000 - 11'000	0.0%	0.0%
11'000 - 13'000	0.0%	0.0%
13'000 - 15'000	10.1%	2.4%
15'000 - 17'000	0.0%	0.0%
17'000 - 19'000	12.6%	2.4%
19'000 - 21'000	0.0%	0.0%
	100.0%	100.0%



Ringerschliessung Areal ZPP T

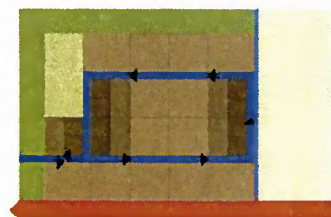
- jede Parzelle profitiert von der Haupterschliessung
- lange Verkehrswege bei An- oder Abfahrt



Einselige Arealerschliessung ZPP T

- geringer Anteil Parzellen genutzt an Haupterschliessung
- hoher Aufwand auf Seiten der KMU für die Feinerschliessung und Koordination

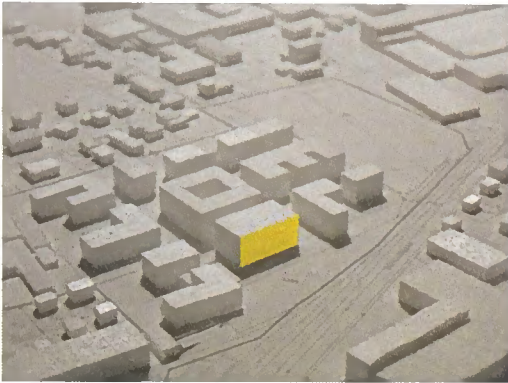
Die Untersuchung des Gebietes Glütschbach in Utendorf, sowie die Erfahrungen des Amtes für Stadtliegenschaften zeigen, dass vor allem Parzellen mit einer Fläche von 1'000 bis 3'000 m² Fläche nachgefragt werden. Das führt zur Notwendigkeit einer eher feinteiligen Erschliessung.



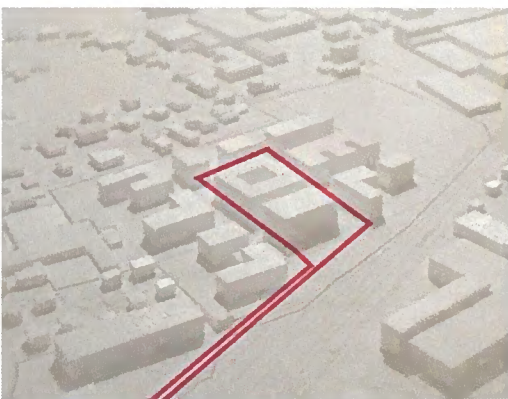
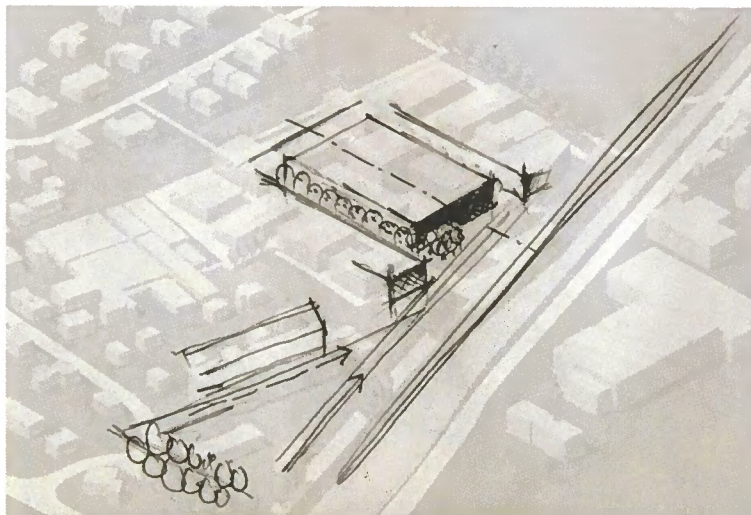
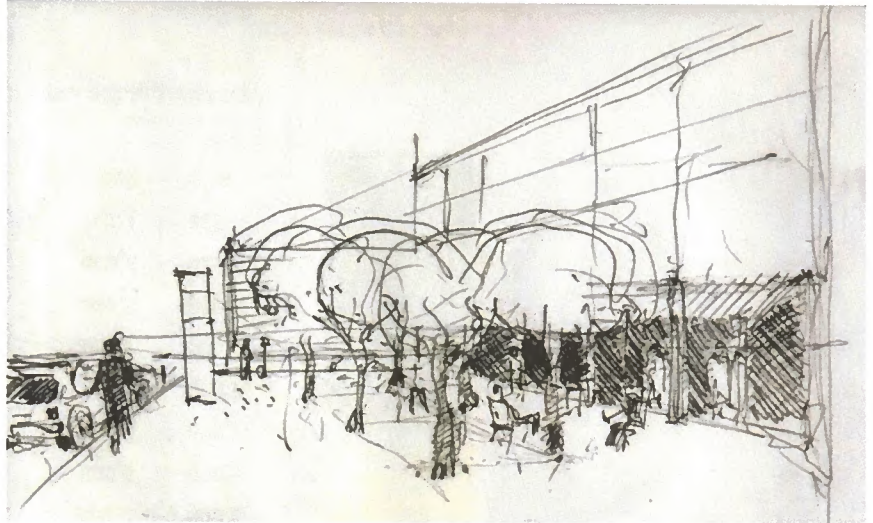
Arealaufteilung Mischparzelle

- mögliche Parzellenstände in Abhängigkeit der Erschliessung
- > grosse Parz. im Randbereich
- > kleine Parzellen im Zentrum

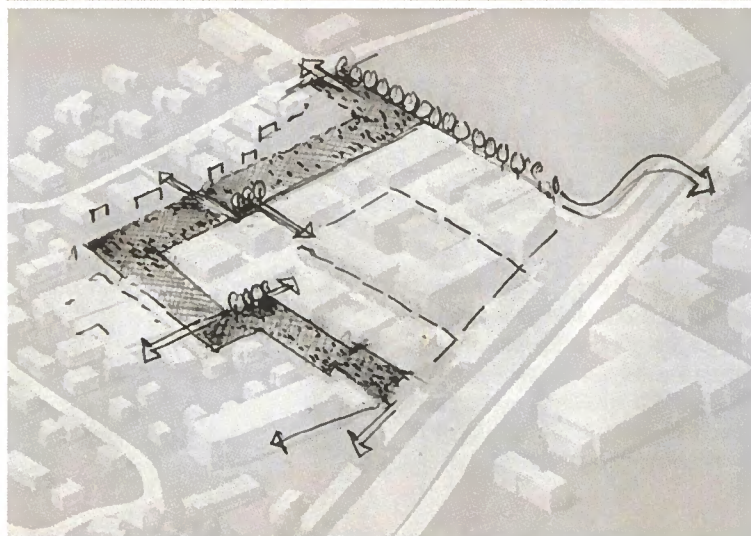
Konzept Städtebau und Landschaft



Es wird ein differenziertes Angebot von Flächen für Firmen geschaffen. Für das Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung ist der mittlere Arealteil, wo „höherwertige“ Nutzungen erwünscht sind und die Dichte auch eher hoch sein sollte.

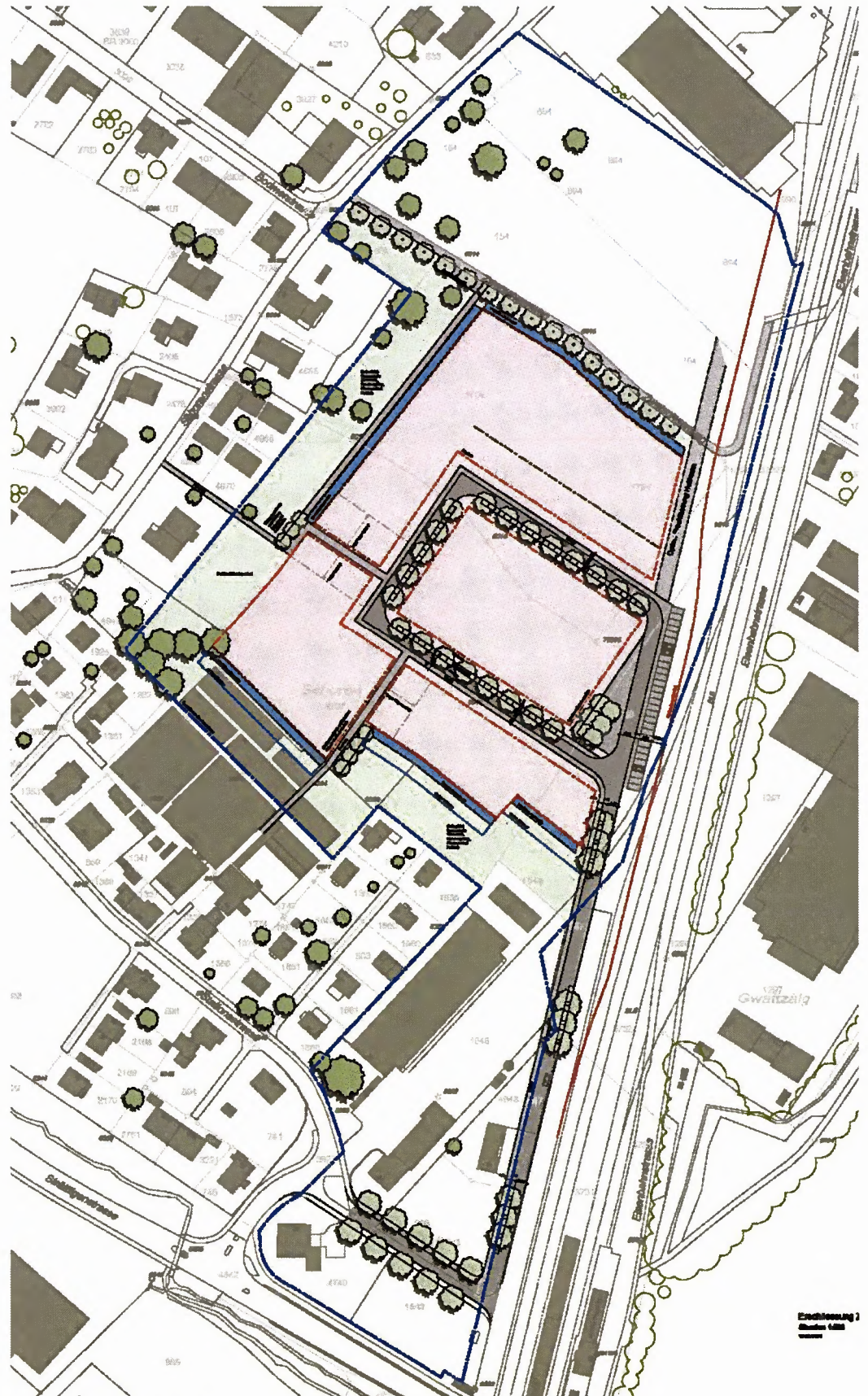


Die Ringstrasse umschliesst das Herzstück des Entwicklungsgebietes. Vergleichsstudien haben gezeigt, dass diese Anordnung zur kleinsten Straßenfläche führt.



Das städtebauliche Konzept geht davon aus, dass eine „Adresse“ mit einem zentralen Ort der Ankunft geschaffen wird, wo Informationen zu den Firmen im Gelände zu finden sind und allenfalls ein Restaurant oder eine Kantine betrieben werden könnte (oben und mitte). Ein Grüngürtel trennt das Arbeitsgebiet von den angrenzenden Wohnzonen.

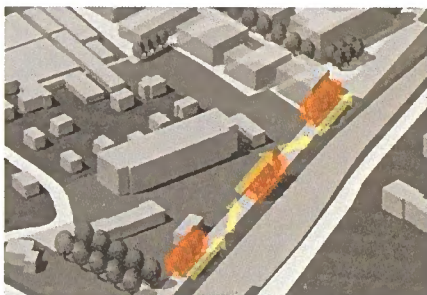
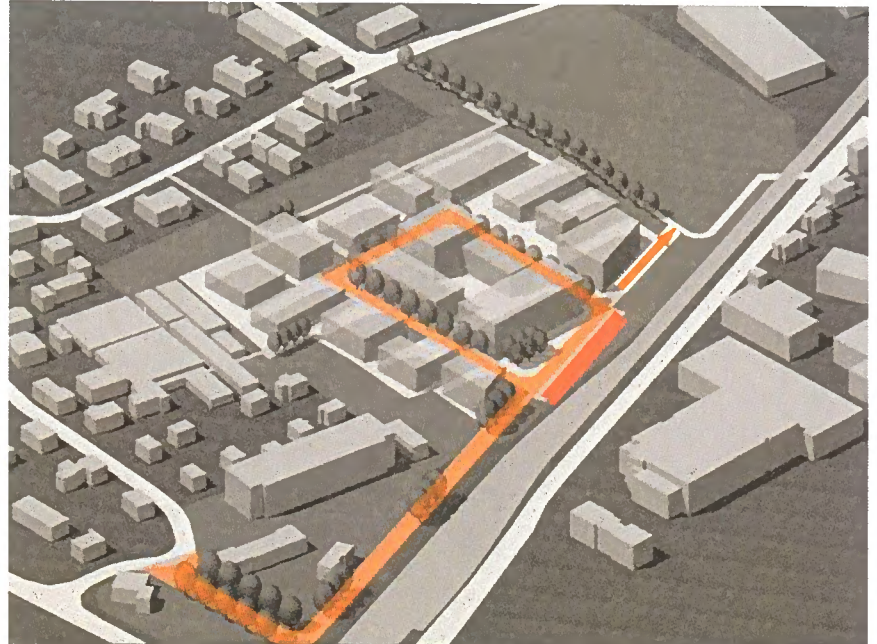
Leitplan Gebietsentwicklung



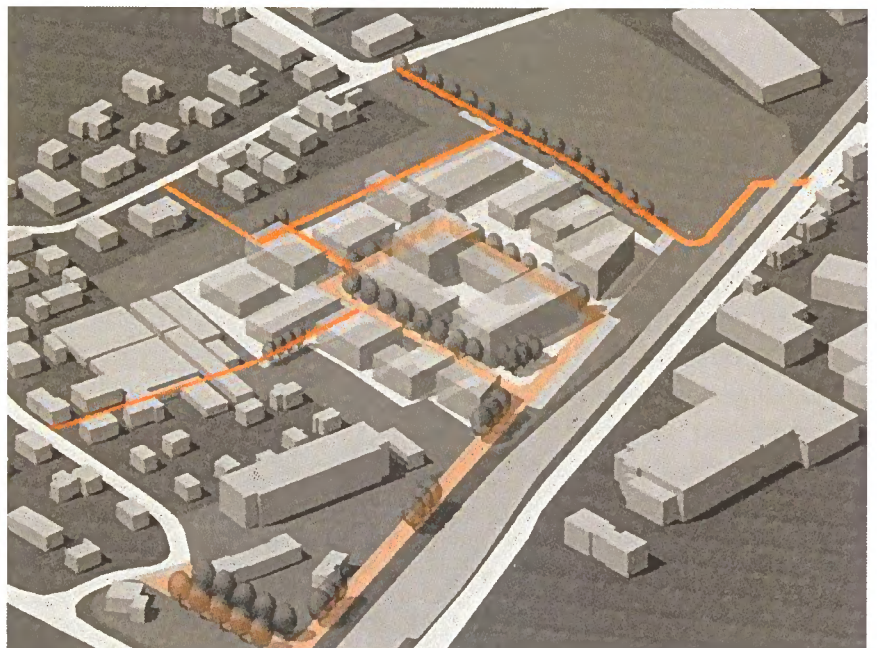
Der Leitplan Gebietsentwicklung fasst die wesentlichen Festlegungen zusammen und bildet die Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung.

Leitplan Gebietsentwicklung

Erschliessung



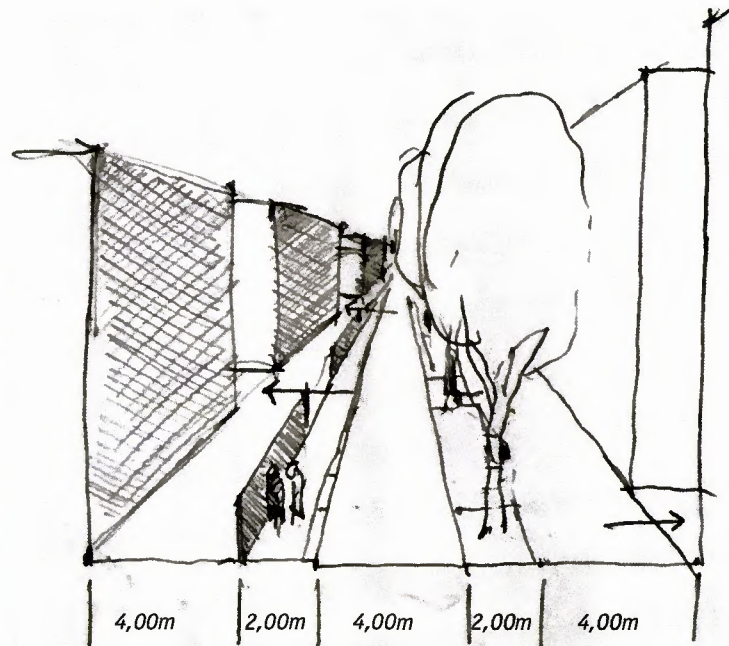
Durch versetzt angeordnete Baumgruppen soll die Fahrgeschwindigkeit auf der geraden Zufahrtsachse reduziert werden.



System der Erschliessungsstrassen (oben). Der Ring ist einspurig vorgesehen. Entlang der Bahn sind gemeinsame Parkplätze vorgesehen (roter Bereich). Der Pfeil deutet eine mögliche Verbindung zum angrenzenden Areal an. Das Langsamverkehrsnetz (unten) zeichnet sich durch Feinmaschigkeit aus.

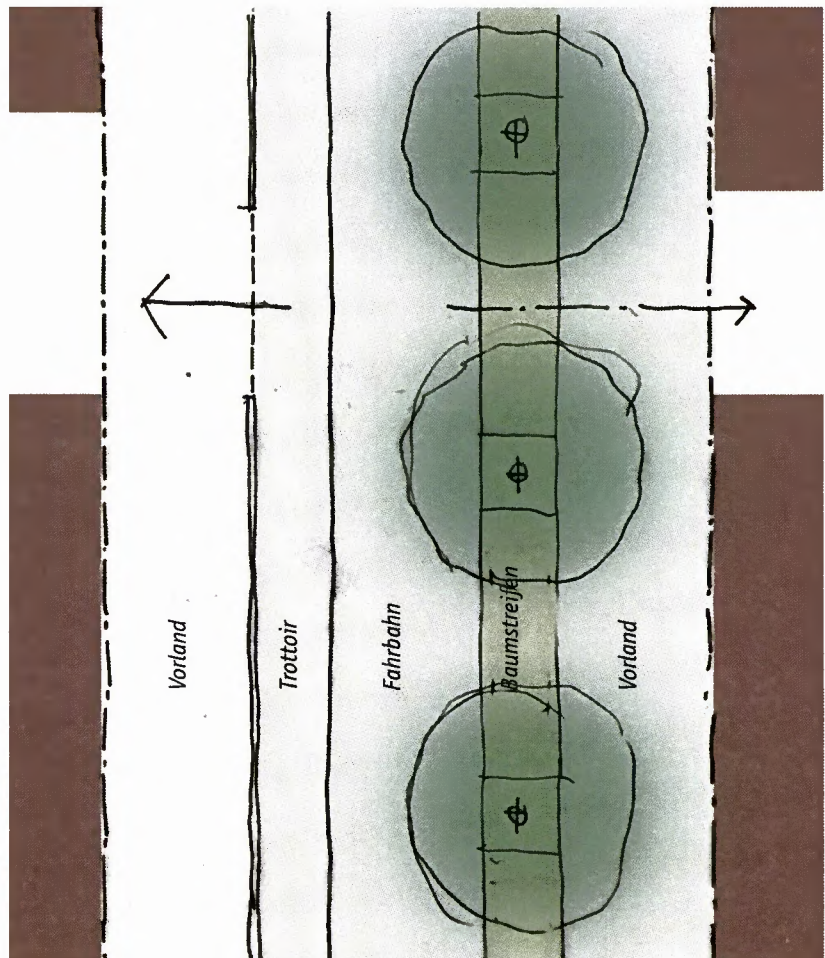
Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich von der Stationsstrasse und über den Vorbereich des Bahnhofes. Eine Verbindung mit der C.F.L.-Lohner-Strasse ist von Seiten der Behörden nicht erwünscht. Falls erforderlich, kann später die Durchlässigkeit, z.B. für eine Buslinie, immer noch hergestellt werden. Für den Langsamverkehr wird eine feinmaschige Vernetzung vorgeschlagen.

Gestaltung Strassenräume



Gesamtbreite von Fassade zu Fassade: 16,00m

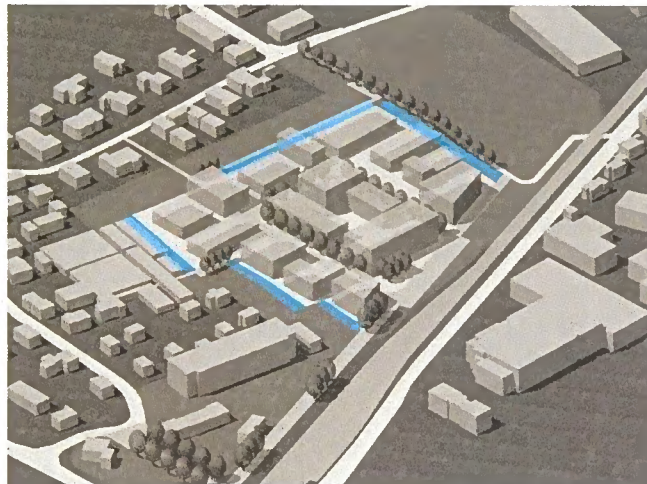
Der Strassenquerschnitt ist auf ein notwendiges Minimum ausgerichtet. Entlang des Innenbereiches wird eine Baumreihe vorgesehen. Der Zwischenbereich zur Fassade sollte offen und nicht abgezaunt sein. Er kann für Verkaufs- und Ausstellungszwecke benutzt werden. Auf der Aussenseite (rechts) ist ein klassisches Trottoir vorgesehen, das durch eine Umzäunung vom Grundstück abgegrenzt ist. Die Zufahrt und Anlieferung passiert zwischen den Bauten seitlich. Die Konkretisierung dieser Vorstellungen erfolgt in der geplanten „Taalbox“.



Gestaltung Grünräume



Der Grüngürtel am Zanenrand kann verschiedene Freiraumnutzungen aufnehmen. Baumgruppen akzentuieren die Orte, wo Wege zu den benachbarten Gebieten führen.



Anordnung der Rückhalte- und Versickerungsbereiche im Grünbereich entlang der Bebauung.

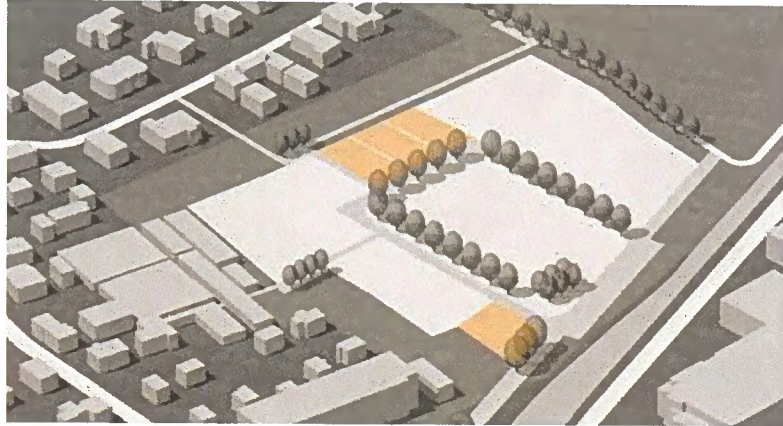
Geeignete Nutzungen für den Grüngürtel (ganz oben und unten). Beispiele realisierter Rückhalte- und Versickerungsbecken (oben).

Der Grüngürtel kann spezifischen Nutzungen zugeführt werden. Obstgärten und Baumschulen sind ebenso denkbar wie Kleingärten oder extensiv genutzte Grünflächen. Ein Teil sollte als Erholungs- und Aufenthaltsbereich für das Arbeitsgebiet ausgestaltet werden. Entlang der Bebauung können die Rückhalte- und Versickerungsbereiche für das Oberflächenwasser angeordnet werden.

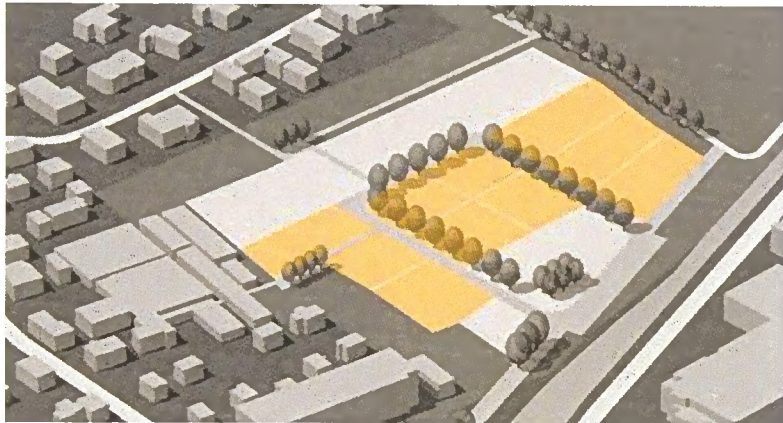


Arealaufteilung

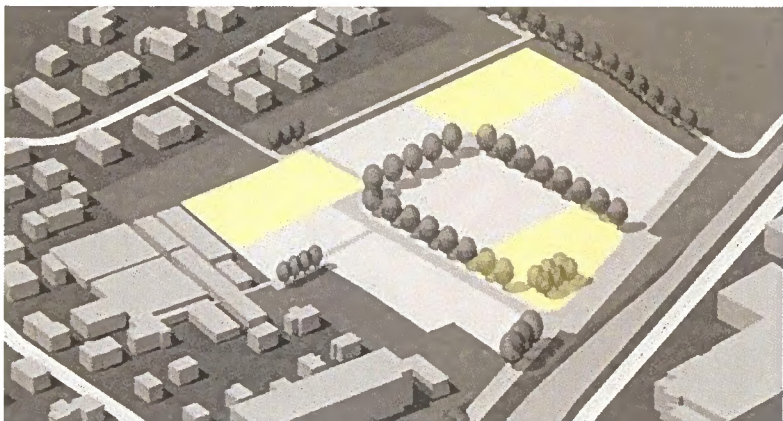
3 bis 4 Parzellen mit Flächen von 500 bis 1'000 m²



9 bis 12 Parzellen mit Flächen von 1'000 bis 2'000 m²

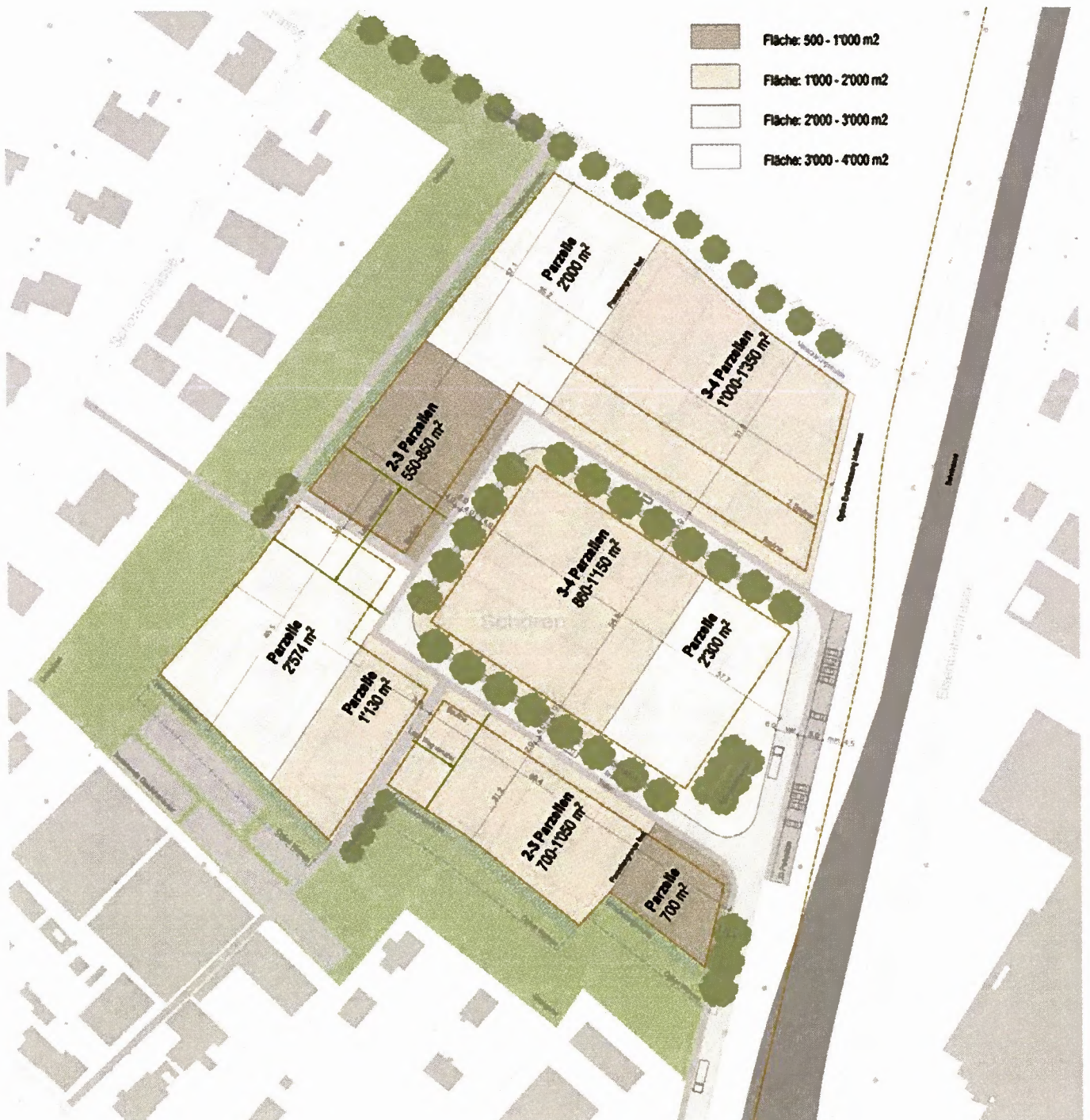


3 Parzellen mit 2'000 bis 3'000 m²



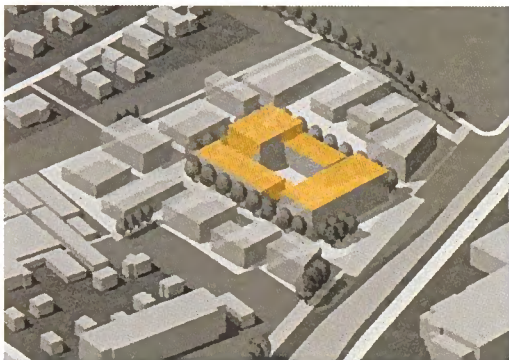
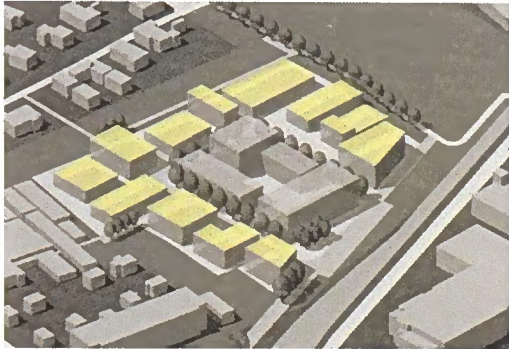
Das gewählte Erschliessungskonzept ermöglicht die Aufteilung in 12 bis 19 Parzellen mit Flächen von 500 bis 3'000 m², wobei der Schwerpunkt bei 1'000 bis 2'000 m² liegt.

Erschliessung ZPP T Gwatt Schoren, Thun
 Städtebau, Landschaft, Bebauung und Parzellierung
 Zwischenbericht



Plan einer möglichen Arealaufteilung

Bebauung



Im Innenbereich des zentralen Rechteckes (unteres Bild) sind eher „höherwertige“ Nutzungen mit in der Regel auch höheren Dichten vorgesehen. Hier werden auch höhere Anforderungen an das Erscheinungsbild gestellt. Von besonderer Bedeutung ist das gegen die Bahn gerichtete Gebäude am Quartiereingang. In den Randzonen (oben) ist die Dichte unterschiedlich und wird eher eine heteragene Bebauung erwartet. Wünschbar ist hier eine Ausrichtung der Fassadenfronten auf die Strassenflucht.



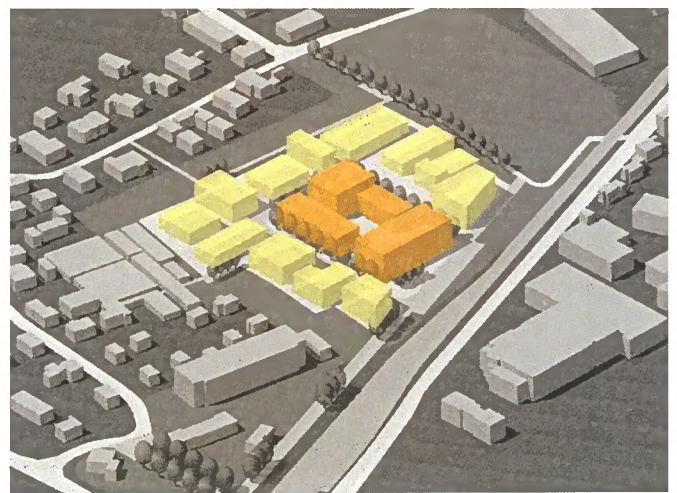
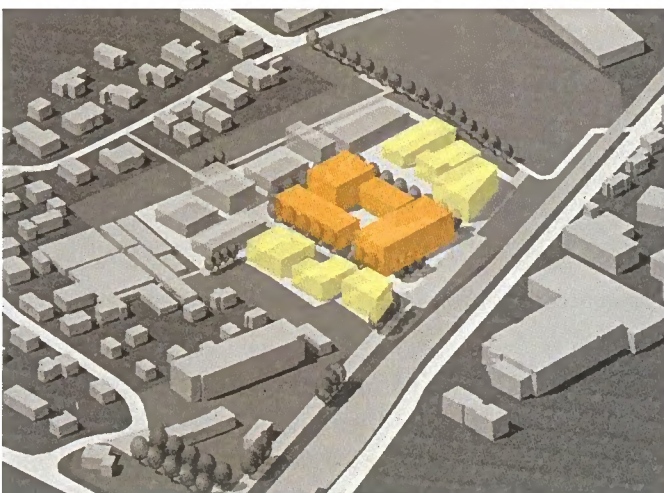
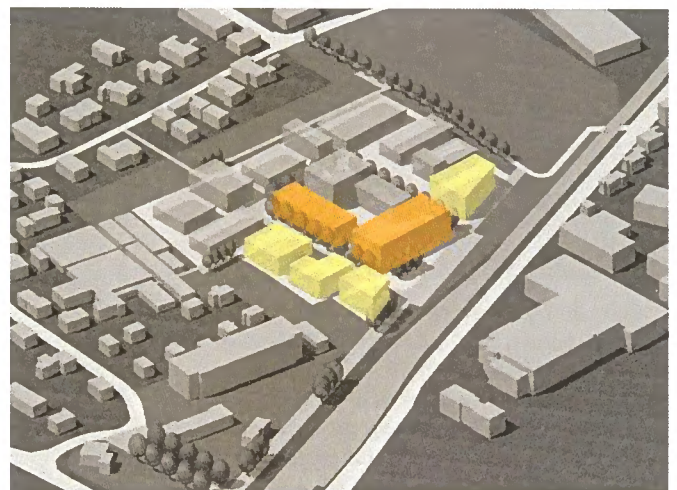
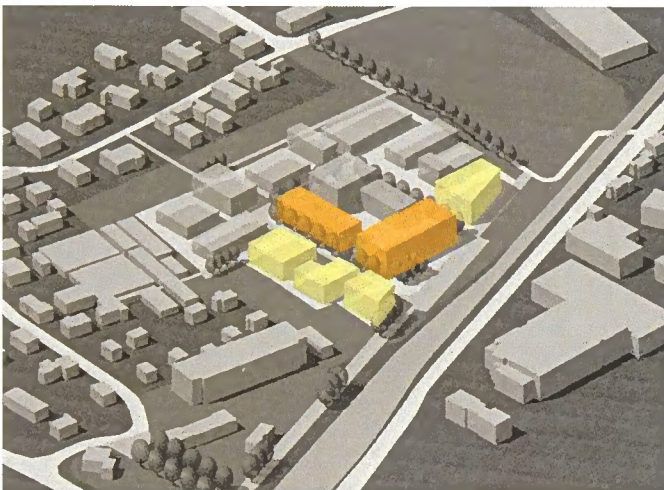
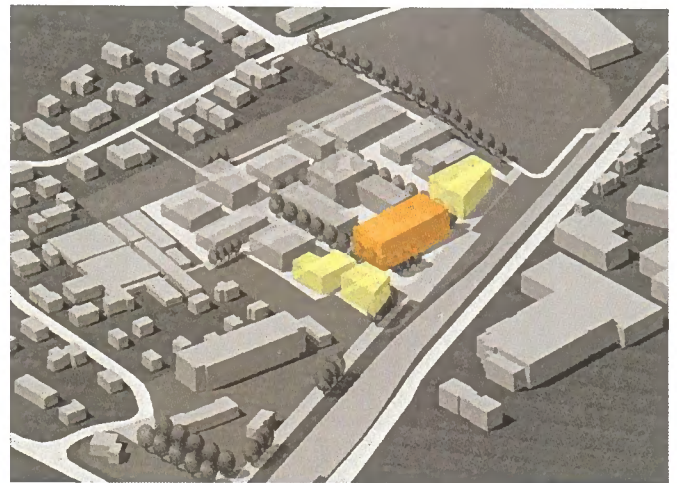
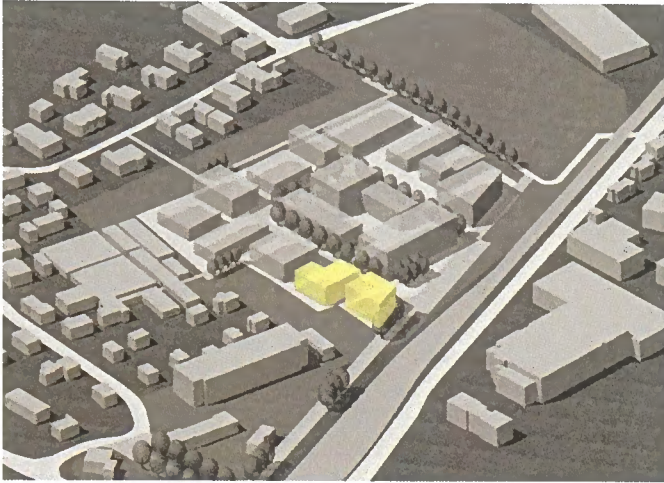
In den Randzonen zum Grüngürtel könnte auch gewohnt werden. Hier besteht die Chance für eine Durchmischung.



Strukturierende Elemente des Quartiers (oben). Mögliche „Auffüllung“ durch Bebauung.

Bei der Bebauung geht es um eine Gratwanderung zwischen absoluter Freiheit und allenfalls chaotischer Überbauung und Überregulierung. Vorgeschlagen werden einige wenige strukturierende Spielregeln, die Gegenstand der Überbauungsordnung werden. Im Rahmen des Managements der Gebietsentwicklung ist die Vereinbarung weiterer Spielregeln denkbar.

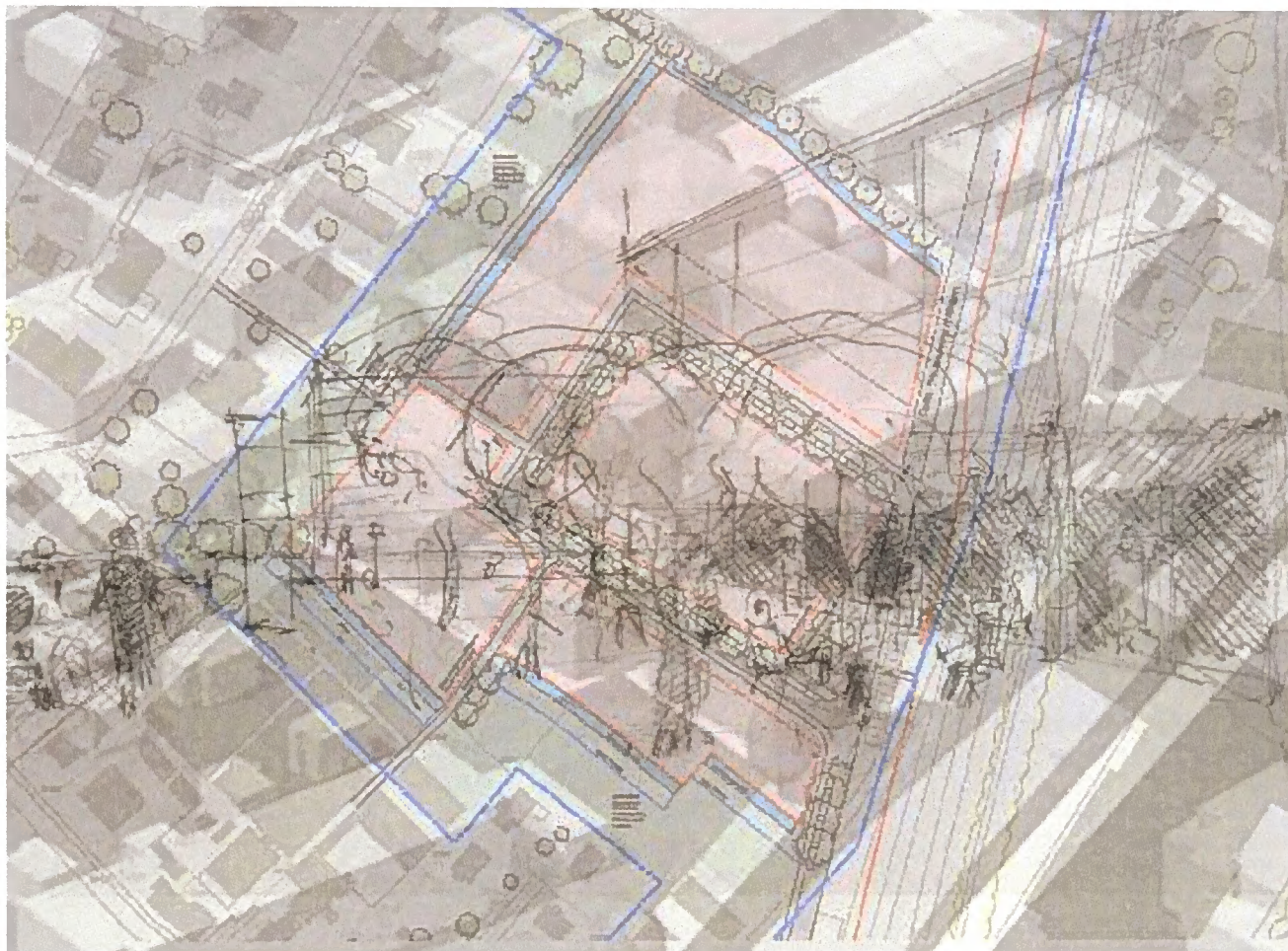
Etappierung



Es wird davon ausgegangen, dass es Sinn macht, die Erschliessung in einem Zug zu bauen. Dadurch entsteht eine grosse Flexibilität für die massgeschneiderte Abgabe von Arealen. Die hier dargestellte Etappierung zeigt nur eine aus einer grösseren Zahl von Möglichkeiten auf.

Anhang 2

Gestaltungsrichtlinien



Wirtschaftspark Thun-Schoren

Gestaltungsrichtlinien Aussenraum

	Inhalt	Seite
Auftraggeber		
Amt für Stadtliegenschaften Industriestrasse 2 Postfach 145 3602 Thun T 033 225 83 37 afs@thun.ch	Einleitung Grundlagen	3
	Verkehr	4
	Parkierung	5
	Öffentliche Plätze	6
	Vorland der Baurechtspartellen	7
Planungsamt Industriestrasse 2 Postfach 145 3602 Thun T 033 225 83 76 F 033 225 83 34 planungsamt@thun.ch	Materialisierung im Aussenraum	8
	Erscheinungsbild der Architektur	9
	Grünbereiche	10
	Unterhalt, Label ‚Naturpark‘ Einfriedung	11
	Möblierung	12-13
	Entwässerung Etappierung Projektdokumentation	13
Auftragnehmer		
4d AG Landschaftsarchitekten BSLA Schönburgstrasse 52 3013 Bern T 031 331 36 86 F 031 331 36 84 mail@4dx.ch www.4dx.ch		
Atelier Wehrlin Eichenstrasse 55 3184 Wünnewil Münzrain 10 Postfach 5216 3001 Bern T 026 496 05 19 T 031 318 30 00 atelier@wehrlin.ch www.wehrlin.ch		
rychener zeltner architekten ag Länggasse 7a 3600 Thun T 033 439 50 00 F 033 439 50 05 info@rzarch.ch www.rzarch.ch		

Einleitung | Grundlagen

Einleitung

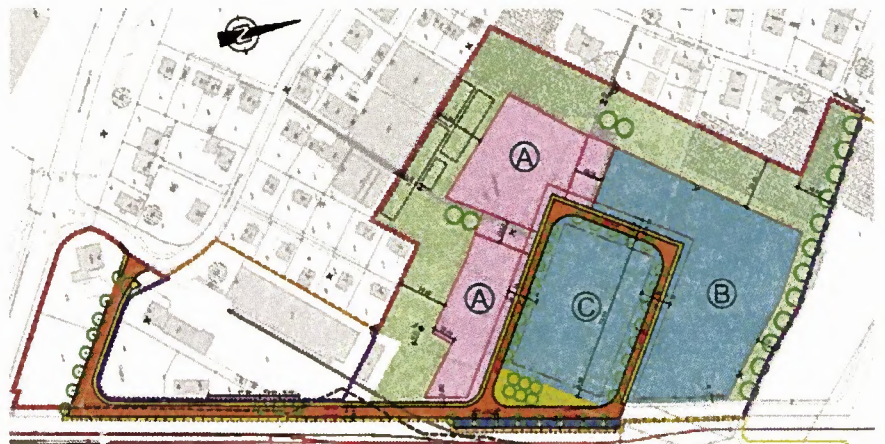
Wichtige Zielsetzung bei der Entwicklung eines übergreifenden visuellen Erscheinungsbildes für den Wirtschaftspark Gwatt Schoren ist die räumliche Verbindung von Architektur und Landschaft ergänzt von schlüssigen Gestaltungsüberlegungen zur Hierarchie und Ordnung im Freiraum mit Vorgaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Möblierung.

In der vorliegenden Dokumentation werden Gestaltungsüberlegungen zum Aussenraum definiert, welche den Behörden und Baurechtnehmern als Qualitätsmassstab bei der Projektierung dienen.

Grundlage

Als Grundlage dienen:

- Zwischenbericht Erschliessung ZPP T Gwatt Schoren
Städtebau, Landschaft, Bebauung und Parzellierung, Feb. 2007
- Überbauungsplan Wirtschaftspark Thun-Schoren, Vorprüfunsdokument vom
12.6.2008
- Situationsplan 1:500, Strassenprojekt vom 19.06.2008, Plan Nr. 2110.01-1



Ausschnitt Überbauungsplan massstabslos

Verkehr

Detailerschliessung

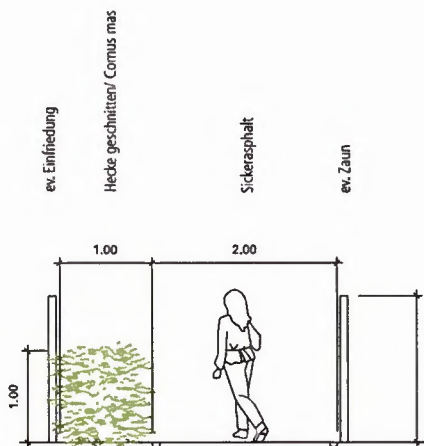
Die gesamte Erschliessung (Erschliessungsstrasse, Ringstrasse, inkl. Trottoir und strassenbegleitende Bäume) wird durch das Tiefbauamt bereit gestellt. Die Grundlage dieser Planung bildet der Strassenplan.

Die Strassenbäume werden zeitgleich mit der Erschliessung durch das Tiefbauamt gepflanzt. Eine Ausnahme bildet die Baumreihe entlang des Nutzungsbereiches C. Diese wird koordiniert mit der Überbauung und durch die Baurechtnehmer bereit gestellt und gepflanzt. Entlang dieser Erschliessungsstrasse und Ringstrasse werden einheimische Hochstammbäume mit einer Stammhöhe grösser 3.50 m gepflanzt. Der Baum wird durch den Leiter Stadtgrün der Stadt Thun bestimmt.

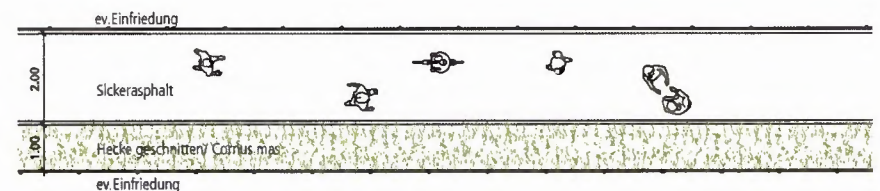
Fusswege

Das Gebiet wird mit Fusswegen an die angrenzenden Quartiere, bzw. an die Schorenstrasse und an die Stationsstrasse angebunden. Der Fussweg ist 2.00m breit. Der Belag ist aus Sickerasphalt. Der Randabschluss ist aus Granitbundstein. Der Weg wird einseitig bis zur Schorenstrasse resp. Stationsstrasse von einer geschnittenen Hecke (z.B. Kornellkirsche (Cornus mas)) begleitet. Die Hecke misst in Höhe und Breite 1.00m. Eine eventuelle Umzäunung aus Maschendraht der angrenzenden Parzellen kann bis an den Weg bzw. an die Hecke gestellt werden.

Die Entwässerung der Wege erfolgt über die Schulter.



Schemaschnitt



Schemagrundriss

Zwetschgenweg

Eine Baumreihe innerhalb des Grünbereichs aus verschiedenen alten, einheimischen Sorten von Zwetschgenbäumen begleitet den Zwetschgenweg südseitig. Es erfolgt eine Zusammenarbeit mit der Pro Specie rara .

Die Bäume werden in einem Abstand von ca. 14m gepflanzt.

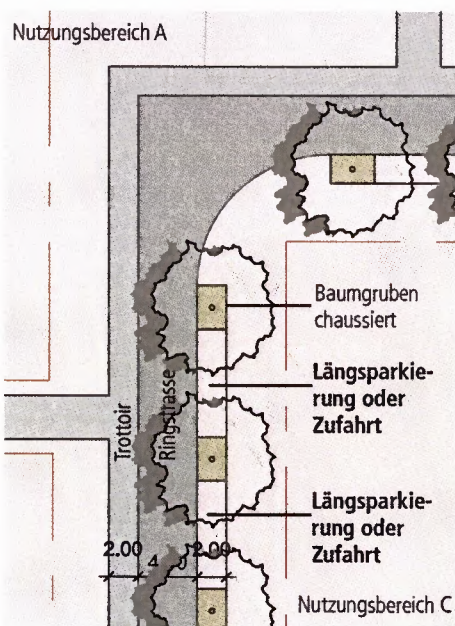
Parkierung

Parkierung öffentlich

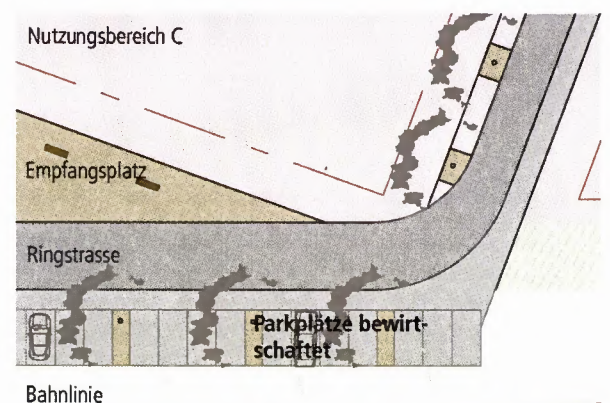
Die Parkfelder entlang der Bahnlinie sind für Besucher reserviert. Der Bodenbelag ist aus Sickersasphalt. Die Entwässerung erfolgt über die Schulter. Der Bereich zwischen den Bäumen wird chaussiert. Diese Parkplätze werden durch die Stadt Thun bewirtschaftet.

Parkierung privat

Entlang der Ringstrasse um den Nutzungsbereich C können, wo keine Zufahrt erfolgt, zwischen den Baumpflanzungen Längsparkplätze für Kunden und Besucher angeordnet werden. Diese Zwischenbereiche sind einheitlich asphaltiert. Die Baumscheiben sind chaussiert und in den Ecken durch vierkant- Holzpfosten gesichert. Im Nutzungsbereich C wird voraussichtlich eine unterirdische Parkieranlage erstellt.



Grundriss Parkplätze entlang der Ringstrasse



Grundriss Parkplätze entlang der Bahnlinie

Veloabstellplätze

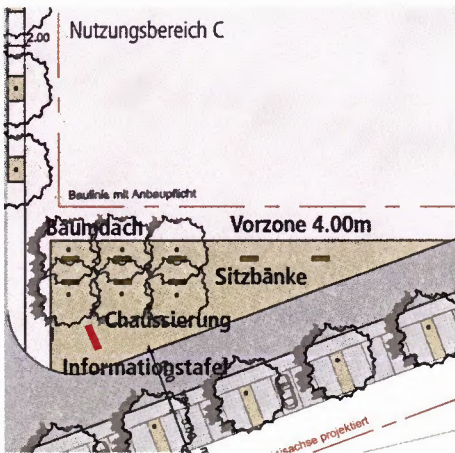
Gedekte Veloabstellplätze werden nach Möglichkeit im Hauptgebäude integriert. Wird ein eigenständiges Volumen aufgestellt, wird dies auf die Architektur abgestimmt.

Öffentliche Plätze

Empfangsplatz

Der Empfangsplatz ist bis an die Erschliessungsstrasse chaussiert. Zwischen Nutzungsbereich C und dem Platz wird eine Vorzonenbreite von 4.00m asphaltiert. Diese Fläche wird auf einer Breite von mindestens 2.00m entlang dem chaussierten Empfangsplatz als öffentlich begehbarer Weg frei gehalten. In der Flucht des Nutzungsbereiches C definiert ein Baumdach den Platz. Es werden sechs hochstämmige Bäume in Absprache mit dem Leiter Stadtgrün der Stadt Thun gepflanzt. Die Bäume stehen ohne sichtbare Baumscheibe direkt in der Chaussierung. Eine Möblierung des Platzes mit Sitzbänken (z.B. Typ Modern, Burri Public Element Glattbrugg) und Tischen erfolgt je nach Nutzung in Absprache mit dem Planungsamt der Stadt Thun.

Gut ersichtlich für die Ankommenden wird auf dem Empfangsplatz eine Informationstafel als Imageträger platziert, welche in der Gestaltung mit dem Pylon (vgl. Seite 11) korrespondiert.



Grundriss Empfangsplatz

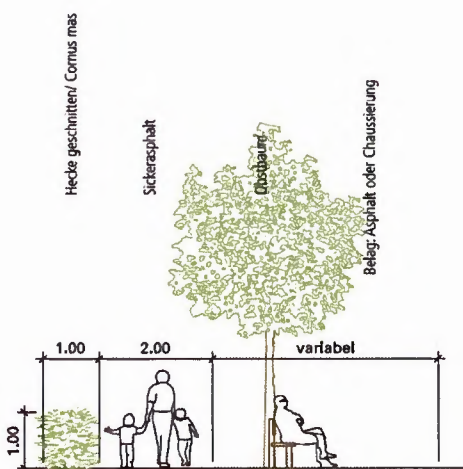
Erholungsplätze

Entlang der Fussgängerwege, welche das Quartier anbinden, wird je ein kleiner Platz erstellt.

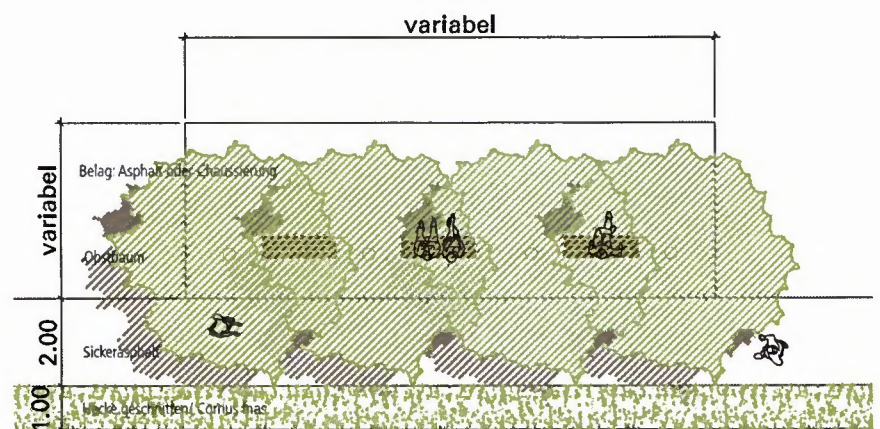
Der Versprung des Anschlussweges erfolgt mit der Platzgestaltung.

Die Grundfläche beträgt mindestens 20m². Auf den Plätzen werden mindestens zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt.

Unter den Bäumen werden in Absprache mit dem Planungsamt Sitzbänke aufgestellt.

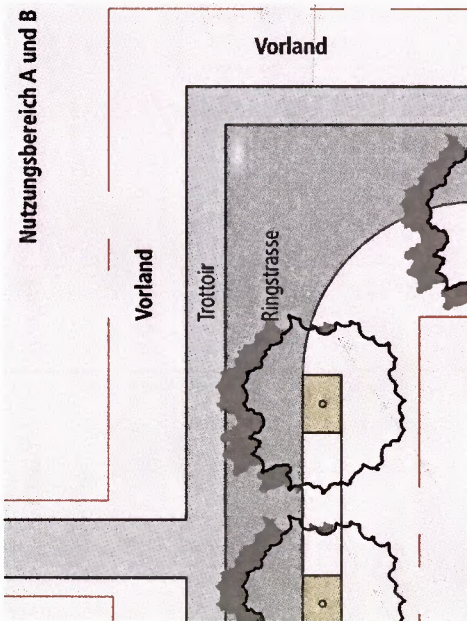


Schemaschnitt



Schemagrundriss

Vorland der Baurechtsparzellen

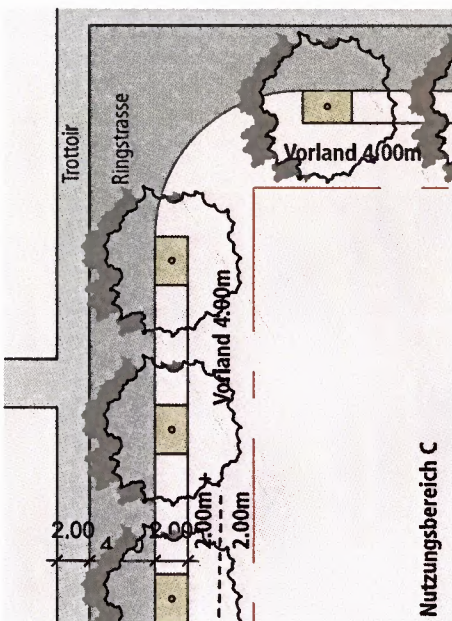


Vorland Nutzungsbereich A und B

Vorland Nutzungsbereiche A und B

Von der Gestaltung des Vorlandes werden hinsichtlich Parkierung, Möblierung, Materialisierung und Begrünung hohe gestalterische Qualitäten verlangt. Es dürfen keine grosskronigen Bäume, welche die räumliche Struktur der Strassenbäume an der Ringstrasse konkurrenzieren, gepflanzt werden. Blumenrabatten wie Sträucher sind untersagt. Zur räumlichen Strukturierung des Vorlandes dürfen geschnittene Hecken eingesetzt werden. Das Vorland ist asphaltiert oder chaussiert auszuführen, ungenutzte Flächen können mit einer Wiesenansaat eingesät werden.

Es erfolgt eine Zu- und Wegfahrt pro Bauparzelle. Sie ist so schmal wie möglich zu halten. Parkfelder auf der Bauparzelle werden über diese Zu- und Wegfahrt erschlossen. Eine räumliche Trennung zwischen Trottoir und Vorland wird erwünscht.



Vorland Nutzungsbereich C

Vorland Nutzungsbereich C

Zwischen den Längsparkplätzen und den Gebäuden spannt sich ein 4.00m breites Vorland auf. Diese Zone bleibt auf einer Breite von 2.00m durchgängig begehbar. Die verbleibenden 2.00m entlang der Baulinie werden individuell genutzt. Dieser individuell genutzte Bereich kann als Ausstellfläche für Detailgeschäfte, zur Anlieferung und kurzem Parkieren sowie als Aufenthaltsbereich dienen. Das Vorland ist asphaltiert.



Materialisierung im Aussenraum

Bodenbeläge



Asphalt

Als Bodenbelag wird in allen Nutzungsbereichen ausschliesslich Asphalt, Drainasphalt und Chaussierung verwendet. Das Vorland im Nutzungsbereich C ist asphaltiert.

Nicht befahrene und genutzte Flächen in den Nutzungsbereichen A und B können mit einer einheimischen Wiesenmischung angesät werden.

Mauern



Sickerspalt

Werden Mauern im Aussenraum der Nutzungsbereiche erstellt, so werden diese in Beton ausgeführt oder nehmen die Materialisierung und Architektursprache des Hauptgebäudes auf.



Mergel

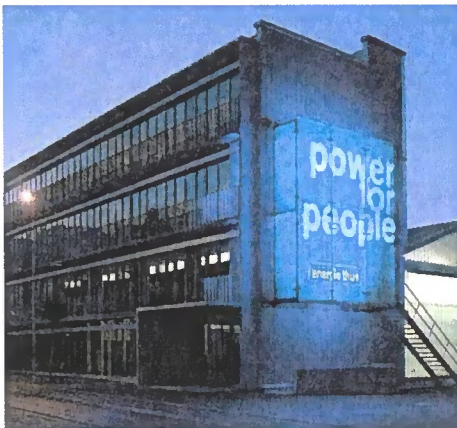


Wiese

Erscheinungsbild der Architektur



Referenzbild Verkehrsprüfungszentrum,
Thun



Referenzbild EnergieThun



Referenzbild Oberland Shopping, Wilderswil



Referenzbild Stämpfli, Bern

Dachform

Hauptgebäude werden mit Flachdächern, flachgeneigten Schrägdächern (bis max. 5 Grad) oder Sheddächern eingedeckt. Allfällige Attikageschosse werden als Flachdachbauten ausgeführt.

Fassaden

Um die gestalterische Einheit zu wahren, wird auf eine zurückhaltende Farbgebung geachtet. Insbesondere wird auf grelle, bunte oder sonst auffallende Materialien und Farbtöne verzichtet.

Grünbereiche

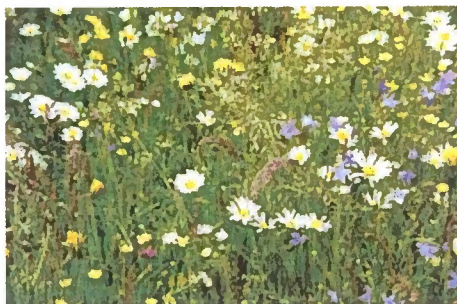
Grünbereich

Der Grünbereich am Rand des Areal trennt das Arbeitsgebiet von der angrenzenden Wohnzone. Es ist eine offene Blumenwiesenfläche mit eingestreuten Hochstammobstbäumen. Es werden 15 Stk. Obstbäume neu gepflanzt. Sämtliche Wiesen werden mit einer standortgerechten Wiesenblumenmischung angesät. Die Wiese wird höchstens zweimal im Jahr gemäht und nicht gedüngt.

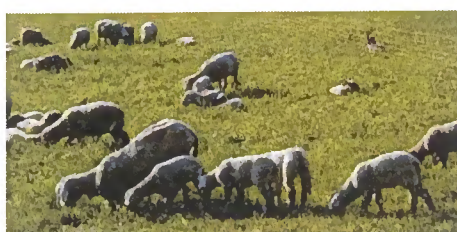
Die Wiese kann wirtschaftlich extensiv genutzt werden, oder dient temporär als Weideland. Der Grünbereich bleibt offen. (keine festen Zäune oder räumlichen Elemente).



Obstbaumwiese



Blumenwiese



Temporär Weideland

Unterhalt, Label ‚Naturpark‘

Der Unterhalt

Der Grüngürtel und die Obstbäume werden mit Ausnahme der Baumpflanzungen entlang der Detailerschliessungsstrasse durch die Baurechtnehmer unterhalten.

Label ‚Naturpark‘

Es wird angestrebt, dass das gesamte Gebiet mit dem Label ‚Naturpark‘ ausgezeichnet wird.

Mind. 30% des Gebäudeumschwungs (inkl. Flachdächer) wird naturnah gestaltet. Z.B. Blumenwiesen statt Rasen, einheimische und standortgerechte Pflanzen, durchlässige Bodenbeläge statt Asphalt, begrünte Flachdächer, Feuchtbiotope wie Weiher und Bäche

- die naturnahen Wiesen werden maximal zweimal jährlich geschnitten
- es werden keine Biozide und Düngemittel eingesetzt
- Verkehrsflächen sind mit durchlässigen Bodenbelägen versehen, soweit dies aus Sicherheitsgründen (Grundwasserschutz) möglich ist. Ausnahmen sind stark befahrene Flächen.
- Dach- und Regenwasser oberflächlich versickern lassen.

Einfriedung

Zäune

Falls Einfriedungen und Umzäunungen erforderlich sind, werden diese einheitlich als Maschendrahtzaun mit verzinktem Diagonalgeflecht ausgeführt.

Natur & Wirtschaft



Maschendrahtzaun



Möblierung

Anschrift

Werbung/Anschrift/Firmentafel/Hausnummer

Jede Hausnummer erhält einen Pylon, welcher durch die Baurechtnehmer in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun eigens für diesen Ort entwickelt wird.

Auf dem Pylon befindet sich die Anschrift. Werbung und Firmentafeln können zusätzlich auf diesen Pylonen gedruckt werden.

Auf dem Empfangsplatz wird ein ‚Imageträger‘, eine zentrale Informationstafel aufgestellt. Die Gestaltung dieser Tafel korrespondiert mit der Gestaltung des Pylons.

Der Pylon wird im Nutzungsbereich C an die Baulinie platziert, in den Nutzungsbereichen A und B jeweils an das Trottoir.

Für eventuelle Leuchtreklamen an den Fassaden gilt das Reglement von Thun.



Pylone

Beleuchtung

öffentliche Beleuchtung

Die Ringstrasse wird mit konischen Stehkandelaber des Standardtyps der Stadt Thun ausgeleuchtet. Typ SR50 von Siemens, Lichtpunkthöhe 7.5m Die Leuchten werden hinter dem Trottoir platziert und dienen der Ausleuchtung von Strasse und Trottoir.

Die Fusswege, welche in die angrenzenden Quartiere führen, werden mit Stehkandelaber des Standardtyps der Stadt Thun ausgeleuchtet. Typ Minilux, Lichtpunkthöhe 5m Die Candelaber werden als Abschluss zum Sickerasphalt auf der Heckenseite platziert.

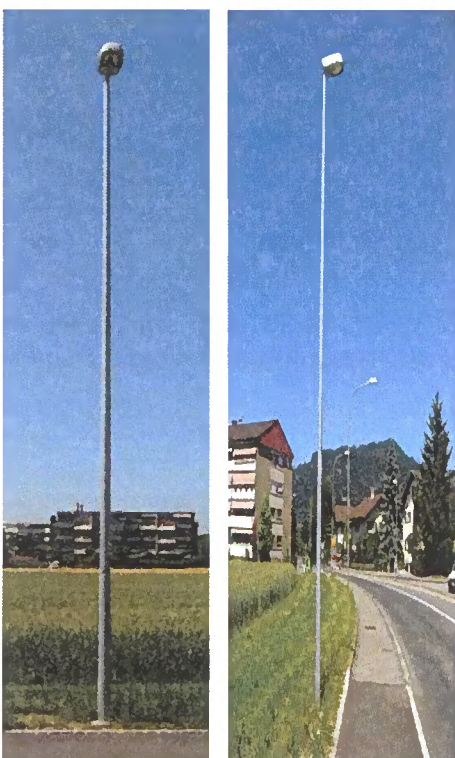
private Beleuchtung

Die private Beleuchtung wird wenn möglich in die Baukörper integriert.

Allfällige Candelaber auf den Privatparzellen entsprechen dem Standardtyp der Stadt Thun. Typ Minilux, Lichtpunkthöhe 5m

Eine allfällige Fassadenbeleuchtung ist möglich.

Bei der Positionierung der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass das angrenzende Wohnquartier nicht durch Lichtemissionen belastet wird.



Typ SR 50 von Siemens. Lichtpunkt 7.5m

Abfall

Containerstellplätze

Containerstellplätze werden so platziert, dass sie von der Ringstrasse nicht sichtbar sind. Der Bereitstellungsort befindet sich bei der Einfahrt der jeweiligen Parzelle.

Entwässerung

Rückhalte-, Versickerungsmulden

Sämtliches Oberflächenwasser wird vollständig vor Ort über eine Humuspassage versickert. Das Dachwasser wird über Sickergalerien vor Ort versickert.

Wasserrückhalte- und Versickerungsmulden werden südseitig entlang der gesamten Länge des Nutzungsbereiches A angelegt. Ebenso nord- und westseitig entlang der gesamten Längen des Nutzungsbereiches B.

Die Dimensionierung der Mulden wird durch einen Hydrologen berechnet.

Die Rückhalte- und Versickerungsmulden werden mit einer Blumenwiesenmischung angesät, es erfolgt keine Bestockung mittels Sträuchern und Gehölzen. Die Mulde wird nicht eingefriedet.



Versickerungsmulde

Etappierung

Etappierung

Bei der etappierten Bauweise werde die Zwischenzustände so gewählt, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

Projektdokumentation

Für jede Parzelle wird durch die Baurechtnehmer zu Handen der Baubewilligungsbehörde eine Dokumentation abgegeben, in welcher ersichtlich ist, dass sämtliche Anforderungen der Gestaltungsrichtlinien umgesetzt werden.

Anhang 3
Medienbericht

Mehr Betriebe und Arbeitsplätze

In Thun-Schoren soll ein Wirtschaftspark entstehen. Gefragt sind Firmen für Präzisionstechnologie und hochqualifizierte Fachleute. Jetzt wird eine Überbauungsordnung erarbeitet. Erste Bauten werden ab 2010 erwartet.

Wie gestern an der Bahnlinie im Gwatt enthüllte blau-weisse Tafel verkündet es: Auf rund 30 000 Quadratmetern nördlich vom einstigen Zeughaus soll in Etappen ein Wirtschaftspark entstehen. Er bietet Platz für bis zu 16 Parzellen und etwa 300 Arbeitsplätze. «Wir gehen in der Wirtschaftsförderung neue Wege und der Wirtschaftspark Schoren ist ein Prototyp», hielt Thuns Bauvorsteherin Jolanda Moser fest. Die Stadt setzt Rahmenbedingungen und zeigt damit klar, was für eine Entwicklung sie sich vorstellt.

Hightech und Präzision

Das ist das Ziel: Die Stadt hat der Armasuisse im Oktober 23 000 Quadratmeter Land abgekauft und besitzt im fraglichen Gebiet nun rund 30 000 Quadratmeter. Auf dieser in der Zone «Arbeiten» mit Planungspflicht (ZPP) liegenden Fläche sollen sich vor allem Firmen der Hochpräzisionstechnologie ansiedeln. Solche beschäftigen in der Regel auch hochqualifizierte Fachleute. Das brächte Thun eine gewünschte hohe Wertschöpfung. Die Unternehmen sollen gemäss Unterlagen «Wesentliches zur Arbeits-, Wohn- und Lebensqualität von Stadt und Region beitragen». Wunschpartner sind Branchen aus Energie und Umwelt, Präzision und Hightech, Medizintechnik, Natur und Philosophie, Design und Mode. Als Zielmarkt nannte Adrian Probst (Wirtschaftsamt) die internationale Nord-Südachse.

Ausstrahlung und Qualität

«Wir wollen keine 08.15 Überbauung. Der Wirtschaftspark



Auf diesem Landteil im Gwatt (das Gebäude links ist das einstige Zeughaus) sollen neue Betriebe angesiedelt und Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Stadt bringt das Land für den Wirtschaftspark unter Thun.ch Schoren (blaue Tafel) nun auf den Markt.

soll Ausstrahlung und Qualität haben», nannte Thomas Judt (Planungsamt) ein weiteres Ziel. Die nun zu erarbeitende Überbauungsordnung (Üo) legt auch hier Rahmenbedingungen fest. Entlang der Wohnbauten wird ein etwa 30 Meter breiter, aber nutzbarer Grünstreifen festgelegt. In der Landmitte soll ein grosser, markanter Bau mit eventuell zentraler Infrastruktur, wie etwa ein Restaurant stehen (es ist eine Höhe von 17,5 Metern möglich). Den Bauwilligen wird als Lehre aus der Gewerbezone Biergut eine Unterkellerung und eine gemeinsame Einstellhalle empfohlen. «Befehlen lässt sich das aber nicht», relativierte Bruno Riedo (Chef Liegenschaftsdienste).

Um den Mittelbau herum führt eine Einbahn-Ringstrasse mit Abzweigern zu den einzelnen Parzellen. Die Erschliessung erfolgt parallel zur gegenüberliegenden Eisenbahnstrasse ent-

lang den Bahngleisen mit Anschluss an die Strättigenstrasse. Ein filigranes Fussweg-Netz schafft sowohl interne Verbindungen, wie Anschluss an die zwei Buslinien 55 und 5.

Kein Verkauf, nur Baurecht

Die Parzellen sollen im Baurecht zu «marktüblichen» Bedingungen abgegeben werden – entscheiden wird der Gemeinderat. «Obwohl das einfacher wäre, ist ein Verkauf nicht vorgesehen – mit dem Risiko, dass Interessenten abgewiesen werden müssen», präzisierte Bruno Riedo. Die Dauer der Baurechte soll je nach Qualität der Bauten 50 bis 70 Jahre betragen. Branchen die nicht in den Wirtschaftspark passen werden keine Chancen haben, respektive von der Stadt Alternativ-Standorte genannt bekommen.

Es gibt schon Interessenten

So geht es weiter: Die Position der Erschliessungs- und Ring-



Wirtschaftspark Thun-Schoren: Er umfasst das Gebiet innerhalb der gelben Linie zwischen Bahn, altem Zeughaus und Schorenstrasse.

strasse sind bereits ausgesteckt. Das Verfahren läuft. Entscheidungsbehörde ist der Kanton. Bis im Frühling 2008 soll die Üo zur öffentlichen Auflage bereit sein. Die ersten Bauten könnten besten Falls ab 2010 starten kön-

nen. «Es haben sich bereits um die zehn Interessenten gemeldet», verriet Gemeinderätin Moser, ohne näher darauf einzugehen.

NELLY KOLB

www.thun.ch

Anhang 4

Kantonaler Vorprüfungsbericht

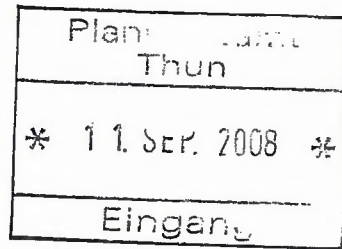
Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales et
de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclési-
astiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 28
Telefax 031 633 73 21
ouandr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr



Planungsamt Stadt Thun
Industriestr. 2, Pf 145
3602 Thun

U/Zeichen:
G/Nummer:
Email:

BEE
450 07 787
Elisabeth.bernard@jgk.be.ch

9. September 2008

Thun; ZPP T „Wirtschaftspark Thun – Schoren“ Teil – Überbauungsordnung Nr. 1 und Baugesuch Detailerschliessungsstrasse (koordiniertes Verfahren nach KoG) Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Dezember 2007 ist bei uns die Teil - Überbauungsordnung UeO Nr. 1 „Wirtschaftspark Thun - Schoren“ zur Vorprüfung eingegangen. Nach Erhalt der vollständigen und unterschriebenen Unterlagen haben wir mit der Leitverfügung vom 25.2.2008 bei den betroffenen Stellen Amts- und Fachberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft. Mit Schreiben vom 29.4.2008 haben Sie von uns eine Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen und eine erste Beurteilung des Geschäftes erhalten. Nach der erfolgten Überarbeitung können wir Ihnen nun die abschliessende Vorprüfung unterbreiten.

Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Generelle Beurteilung

Unter Vorbehalt der in den folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO „Wirtschaftspark Thun - Schoren“ generell zustimmen und auch eine Genehmigung für die Erschliessungsstrasse in Aussicht stellen. Allerdings sind noch kleinere formelle Anpassungen notwendig und die Frage der Verankerung von Erschliessungs- und Bebauungskonzept und Gestaltungsrichtlinien in den Ueberbauungsvorschriften ist noch offen.

Anregungen, Hinweise und Genehmigungsvorbehalte

- Zonenplanänderung: der neue Perimeter ist nicht vermasst – falls er nicht mit einer Parzellengrenze identisch ist, so ist er zu vermassen.

- **Überbauungsplan:** Die Bezeichnungen in der Planlegende und in den Vorschriften müssen einheitlich sein. So wird der öffentliche Platz z.T. als „Bereich für öffentlichen Aussenraum“ bezeichnet (Art. 5; Art. 14).
- **Überbauungsvorschriften:**
Die Auflage, wonach keine Bäume die Bahnlinie gefährden dürfen, ist in den Vorschriften umzusetzen. Wir schlagen vor, dass in Art. 12 festgelegt wird, dass die Bäume entlang der Bahnlinie, im Bereich der Parkplätze, maximal eine Höhe von 10 m aufweisen dürfen.

Im Rahmen einer UeO müssen alle für Grundeigentümer und Nachbarn wichtigen Regelungen getroffen werden, eine Festsetzung kann nicht auf ein späteres Verfahren aufgeschoben werden.

Der Stellenwert und die rechtliche Wirkung des Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes und der Gestaltungsrichtlinien ist weiterhin nicht klar. Wir sehen folgende Möglichkeiten:

1. Die Unterlagen zeigen als Inhalt des Erläuterungsberichtes eine Bebauungsidee, die den Qualitätsanforderungen des Fachausschusses genügen würde – ohne Rechtswirkung.
2. Das Konzept und die Richtlinien, oder Teile davon, werden als behördenverbindlicher Richtplan vom GR beschlossen, die Unterlagen mit entsprechenden Genehmigungsvermerken und Unterschriften versehen. Dabei ist es wichtig, dass die wirklich verbindlichen Teile beschlossen werden, z.B. mit Vorteil keine Wohnungsgrundrisse.
Je nach Detaillierungsgrad der rechtswirksamen Unterlagen sind auch die Vorgaben starr oder flexibler.
3. Die beiden Instrumente werden grundeigentümergebunden festgelegt, mit entsprechendem Artikel in den Vorschriften. Auch hier klar definieren, was alles gilt.
4. Die Stadt als Grundeigentümerin sichert sich die Umsetzung der Instrumente in einem privatrechtlichen Vertrag. Mit einem neuen Artikel (zur Genehmigung der UeO muss der unterzeichnete Vertrag vorliegen) kann dies öffentlich rechtlich sichergestellt werden.

In jedem Fall sind die wichtigsten Aussagen zu Abmessungen, Gestaltung und Aussenraum in den Vorschriften festzulegen.

- **Situationsplan:** Es ist klar zu trennen, welche Inhalte verbindlich sind und welche als Hinweise dienen. Laut unserer Nachfrage sind jetzt keine Werkleitungen zu bewilligen, die gehören also unter „Hinweise“.
- **Querprofile:** die Bäume fehlen. Da sie laut UeO zwingend zu pflanzen sind, gehören sie mindestens im Bereich von Strasse und Parkplatz auf die Pläne.

Weiteres Vorgehen

Die UeO mit Baugesuch ist gemäss vorhergehendem Abschnitt zu bereinigen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass es sich um ein koordiniertes Verfahren nach Art. 1 Abs. 4 BauG handelt und dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind vor der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Die Pläne und Vorschriften sind min. in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften des Präsidenten/der Präsidentin und des Sekretärs/der Sekretärin des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis des Gemeindeschreibers/der Ge-

meindeschreiberin einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV). Alle erforderlichen Unterlagen sind in der beigelegten Checkliste aufgelistet.

Da mittlerweile z.T. die Grundeigentümer geändert und die Pläne angepasst worden sind, senden wir alle Unterlagen zurück und bitten Sie, für die Genehmigung alles nochmals zu überprüfen (Unterschriften, Datum etc.).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Elisabeth Bernard, Raumplanerin

- Überzählige Dossiers retour
- Stellungnahme bls in Kopie
- Checkliste Genehmigung

Kopie an:

- Gesuchsteller (EWG Thun, Tiefbauamt der Stadt Thun, Industriestr. 2, Pf. 145, 3602 Thun)
- Regierungsstatthalteramt Thun
- BLS Infrastruktur, Buchserstrasse 3, 3401 Burgdorf (P. Kruch, A. Meier)
- armasuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern (E. Strahm)

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren

Teil-Überbauungsordnung Nr. 1 in der ZPP T Gwatt-Schoren mit geringfügiger Änderung des Zonenplans gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

- Geringfügige Änderung des Zonenplans

Verbindliche Inhalte der Überbauungsordnung:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Strassenprojekt, beinhaltend:
 - Situationsplan
 - Normalprofile
 - Querprofile
 - Landabtretungsplan

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie Gestaltungsrichtlinien

- Technischer Bericht inkl. Kostenvoranschlag

Objekt-Nr.: 2.026	Format: A4	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr.: -	Datum: 01.04.2009	Bächtold AG
Mst.: -	Revidiert: -	Wehrlin/ 4d/ Rychener Zeltner

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	3
2	PROJEKTENTWICKLUNG	4
3	PROJEKTBESCHREIBUNG	5
3.1	GRUNDLAGEN	5
3.2	PROJEKTBESTANDTEILE	5
3.2.1	Basis- und Ringerschliessung	5
3.2.2	Werkleitungen Dritter	6
4	KOSTEN	7

Planbeilagen Strassenprojekt

Nr. 2110.01-1	Situationsplan 1:500
Nr. 2110.01-2	Normalprofil Strasse 1:50
Nr. 2110.01-3	Querprofile 1:100
Nr. 2110.01-4	Landerwerbsplan 1:500

Berichtablage	2110.01/Technischer Bericht.doc
Verfasser	Bächtold & Moor AG, Markus Meer
Aktuelle Fassung	27. Februar 2008
Überarbeitungen	

1 Ausgangslage

Auftrag / Zielsetzung

Die Stadt Thun plant ihre Grundstücke im Arbeitspark Schoren einer optimalen Nutzung zuführen. Im Rahmen der Wirtschaftsförderung soll hier ein Angebot für kleinere und mittlere Unternehmen geschaffen werden.

Anlässlich der beiden Workshops vom 6. und 23. November 2006 wurden in enger Zusammenarbeit zwischen dem Tiefbauamt, dem Amt für Stadtliegenschaften, dem Planungsamt sowie den Beauftragten Planern Bächtold & Moor AG, Atelier Wehrli AG und Rychener Zeltner Architekten folgende Ziele definiert:

„Adresse“, Identität

Im Schoren soll ein neues Gewerbegebiet entstehen, welches eine besondere Ausstrahlung verleiht und eine gewisse Unverwechselbarkeit aufweist. Der Arbeitspark Schoren soll eine „Adresse“ mit besonderem Wert werden.

Räumliche Qualität

Es sollen räumliche Qualitäten geschaffen werden, welche auf ein gemischtes Gewerbegebiet zugeschnitten sind. Im Vordergrund steht dabei die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Auch sollen gemeinsame Aufenthalts-, Erholungs- und Parkiermöglichkeiten geschaffen werden.

Funktionalität und Flexibilität

Die Anlagen sollen zweckmässig und funktional ausgerichtet sein und einen hohen Grad an Flexibilität aufweisen. Es soll ein vielfältiges, auch kleinteiliges Parzellenangebot bereitgestellt werden können. Die Abhängigkeiten sind dabei klein zu halten.

Wirtschaftlichkeit der Erschliessung

Die Fläche der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist auf ein notwendiges Optimum auszurichten, welches den Anspruch der kleinteiligen Parzellenerschliessung für wesentliche Arealteile erfüllt. Optional ist die Erschliessung des Areals nördlich des Zwetschgenweges zu sichern.

Machbarkeit und Akzeptanz

Die Erschliessung und Bebauung des Arbeitsparkes soll nach Erlass der Überbauungsordnung ohne weitere Hindernisse realisiert werden können. Deshalb ist folgendes von besonderer Bedeutung:

- Das Entwicklungsgebiet ist so auszurichten, dass keine nicht verfügbaren Grundstücke betroffen sind.
- Der Grüngürtel zur benachbarten Wohnzone soll respektiert werden.
- Alle Massnahmen sollen innerhalb der bestehenden Einzonung möglich sein.
- Die Interessenslinie der BLS für ein zusätzliches Streckengleis soll berücksichtigt werden. Hingegen sind innerhalb des Areals keine Industriegeleise vorzusehen.

2 Projektentwicklung

In der nachfolgenden Chronologie sind die wichtigsten Besprechungen, Termine und deren Ergebnisse in Kurzform aufgeführt:

Startsitzung 29.08.2006	Die Startsitzung wurde am 29.08.2006 bei Tiefbauamt der Stadt Thun unter der Leitung von B. Stucki mit folgenden Hauptthemen abgehalten: → Vorstellung der Ausgangslage und Grundlagen (B. Stucki) → Allgemeiner Informationsaustausch → Organisation Workshop (G. Knauer) → Weiteres Vorgehen Bächtold & Moor AG
1. Workshop 06.11.2006	Am 1. Workshop vom 06.11.2006 wurde den beiden eingeladenen Architekturbüros Atelier Wehrli AG und Rychener Zeltner Architekten die Rahmenbedingungen für die Überbauungsordnung (UeO) inkl. Groberschliessung erläutert. Die Architekturteams erhielten den Auftrag, bis zum 2. Workshop Spielregeln für eine Überbauung zu entwickeln welche sich einerseits an städtebaulichen Gesichtspunkten und andererseits an den Bedürfnissen der KMU orientieren sollen.
2. Workshop 23.11.2006	Am zweiten Workshop vom 23.11.2006 präsentierten die beiden Architekturteams ihre Entwürfe. Diese wurden eingehend diskutiert. Man einigte sich auf Basiserschliessung im Gegenverkehr und eine Detailerschliessung als Ring mit Einbahnverkehr. Die Lage und Anordnung der Trottoirs sowie die Verkehrsberuhigungsmassnahmen wurden festgelegt.
Besprechung TBA 14.03.2007	An der Besprechung beim Tiefbauamt vom 14.03.2007 wurden folgende Rahmenbedingungen für die Erschliessungsstrasse basierend auf den Ergebnissen der beiden Workshops festgelegt. → Basiserschliessung Fahrbahn 6.0m, einseitig Trottoir 2.0m → Detailerschliessung Ring Fahrbahn 4.0m, einseitig Trottoir 2.0m → Trottoir Ring mit genügender Belags- und Fundationsschicht für LKW-Überfahrt → Verkehrsberuhigung in der Basiserschliessung
Besprechung TBA 12.04.2007	An der Besprechung vom 12.04.2007 beim Tiefbauamt wurden folgende weitere Rahmenbedingungen beschlossen: → Basiserschliessung mit gerader Linienführung → Parkplätze entlang Gleis (Mindestabstand zu Gleis einhalten) → Verkehrsberuhigung (3 Bäume) bei Relaisgebäude, in Richtung Detailerschliessung
Besprechung Energie Thun AG 23.05.2007	An der Besprechung vom 23.05.2007 wurde die Energie Thun AG (R. Lutz) über das Projekt informiert. Die Energie Thun AG meldete Interesse an, die Medien Gas, Wasser und Elektro ins Projekt einfließen zu lassen.
Besprechung cablecom GmbH 28.05.2007	An der Besprechung vom 28.05.2007 wurde die cablecom GmbH (F. Mäder) über das Projekt informiert. Die cablecom GmbH meldete Interesse an, Kommunikationsleitungen ins Projekt einfließen zu lassen.
Besprechung Swisscom 28.05.2007	An der Besprechung vom 28.05.2007 wurde die Swisscom (Hr. Bürki) über das Projekt informiert. Die Swisscom meldete Interesse an, Kommunikationsleitungen ins Projekt einfließen zu lassen.
Besprechung TBA, Hr. Stucki 06.06.2007	An der Besprechung vom 06.06.2007 beim Tiefbauamt wurden folgende Projektelemente definiert: → Längsgefälle, Quergefälle → Randabschlüsse → Abbruch Perron mit Grünstreifen (b = 0.50m) → Strassenaufbau

3 Projektbeschreibung

3.1 Grundlagen

Die Planung basiert auf folgenden Grundlagen:

Grundlagen Stadt Thun	<ul style="list-style-type: none"> → Situation 1:500, Variante 6 vom 18. Juli 1995 → Situation 1:500, Variante 8 vom 18. Juli 1995 → Diverse Konzeptskizzen → Skizzen Unterführung Zwetschgenweg → Bestvariante resultierend aus den Workshops vom November 06
Grundlagen durch Projektverfasser erar- beitet oder organisiert	<ul style="list-style-type: none"> → Katastergrundlagen → Geländeaufnahmen im Bereich Neubau Arbeitspark Schoren → Bestehende Anlagen TBA Stadt Thun (Abwasser) → Bestehende Anlagen Energie Thun AG (Gas, Wasser und Elektro) → Bestehende Anlagen Swisscom → Bestehende Anlagen cablecom GmbH → Situation 1:500, Variante 1: mit permanenten Parkfeldern → Situation 1:500, Variante 2: Minimalabstand BLS-Geleise, ohne Parkfelder → Neubau Werkleitungen Energie Thun AG, Swisscom AG und cablecom GmbH

3.2 Projektbestandteile

3.2.1 Basis- und Ringerschliessung

Beilagen	<p>Das Strassenprojekt ist in folgenden Plänen dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Situation 1:500, Plan Nr. 2.026.04 → Normalprofile und Details Randabschlüsse 1:20, Plan Nr. 2.026.05 → Querprofile 1:100, Plan Nr. 2.026.06 → Landerwerbsplan 1:500, Plan Nr. 2.026.07
Linienführung	<p>Die Erschliessung des Arbeitsparks Schoren erfolgt ab der Strättligenstrasse über die Stationsstrasse. Von dort wird entlang dem Trasse der BLS eine knapp 300m lange, und 6m breite, neue Basiserschliessungsstrasse mit einem 2m breiten Trottoir erstellt. Die Ringerschliessung, welche den neuen Baufeldern den Zugang bietet ist als 4m breite Einbahnstrasse geplant, am äusseren Fahrbahnrand wird ein 2m breites, überfahrbares Trottoir mitgeführt. Die Länge der Ringerschliessung beträgt in ihrer Abwicklung ebenfalls knapp 300m. Sämtliche Kurven werden nur auf der Innenseite mit einem Radius ausgeführt.</p> <p>Die vertikale Linienführung ergibt sich aus dem Anschlusspunkt in der Stationsstrasse und der Höhenlage des bestehenden Perrons des Bahnhofs Gwatt. Im Weiteren wurde die Strasse möglichst optimal in das bestehende, flache Gelände eingebettet.</p>
Verkehrsaufkommen	<p>Gemäss UeO Arbeitspark Schoren ist auf der Erschliessung mit folgenden DTV zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Beschäftigte 200 – 500 Fahrzeuge/Tag → Kunden 150 – 400 Fahrzeuge/Tag → Güter 30 – 120 LKW/Tag <p>Dies ergibt ein Total von ca. 380 – 1'170 Fahrzeugen/Tag mit einem Anteil an LKW von 7.9 – 11.2%.</p>
Strassenoberbau	<p>Der Strassenoberbau ist auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen dimensioniert. Die 380 – 1'170 Fahrzeuge/Tag mit einem Anteil LKW von 7.9 – 11.2% ergeben eine Verkehrslastklasse T3. Mit einer angenommenen Bodentragfähigkeitsklasse S2 ergibt dies folgenden Strassenoberbau:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Deckschicht, 4cm AC 11 N → Tragschicht, 9cm ACT 22 N → Foundationsschicht, 40cm Kiessand I

Für das überfahrbare Trottoir kann davon ausgegangen werden, dass sich der DTV in etwa auf die Zufahrten der verschiedenen Baufelder aufteilt und somit der Strassenoberbau für die Verkehrslastklasse T2 dimensioniert werden kann:

- Deckschicht, 3cm AC 8 N
- Tragschicht, 7cm ACT 22 N
- Foundationsschicht, 35cm Kiessand I

Der Oberbau für die übrigen Trottoirbereiche wird wie folgt erstellt:

- Deckschicht, 3cm AC 8 N
- Tragschicht, 4cm ACT 16 N
- Foundationsschicht, 30cm Kiessand I

Entwässerung	Das anfallende Meteorwasser auf den neuen Strassen- und Trottoirflächen wird in Einlaufschächten gesammelt und über Schlammfänger und neue Leitungen der bestehenden Mischwasserleitung der Stadt Thun zugeführt. Das anfallende Meteorwasser auf dem Perron des Bahnhofs Gwatt wird in einem 50cm breiten Grünstreifen zwischen Perron und Basiserschliessung versickert.
Bepflanzung	Die gesamte Bepflanzung wird in der UeO Arbeitspark Schoren geregelt. Als visuelles Eingangstor sind auf der rechten und linken Strassenseite zwei Bäume vorgesehen. Als Verkehrsberuhigung in der Basiserschliessung dient eine Baumreihe mit drei Bäumen. An dieser Stelle wird die Strassenbreite auf 5.00m reduziert. Als Abtrennung zwischen der Basiserschliessung und dem bestehenden Perron des Bahnhofs Gwatt können im 50cm breiten Grünstreifen lokal diverse Sträucher gepflanzt werden.

3.2.2 Werkleitungen Dritter

Werke	Folgende Werkleitungseigentümer haben nach unserer Anfrage Interesse an dem Ausbau ihrer Medien angemeldet: <ul style="list-style-type: none">→ Energie Thun AG: Gas, Wasser und Elektro→ Swisscom AG→ cablecom GmbH
Integration ins Projekt	Die Projektgrundlagen der einzelnen Werke sind in den Situationplan Nr. 2.026.04 übernommen worden. Detailliertere Angaben zu den Rohrdurchmessern können zum heutigen Zeitpunkt von den Werken nicht gemacht werden. Diese sind stark von den Abnehmern abhängig und müssen zu einem späteren Zeitpunkt definiert werden.

4 Kosten

Kostenvoranschlag Die reinen Baukosten betragen knapp 1.3 Mio. Franken (Preisbasis 2007, Kostenvoranschlag mit Genauigkeit + / - 15%).
Zusammen mit Landerwerb, Oberbauleitung, Projekt- und Bauleitung, Unvorhergesehenes und unter der Berücksichtigung der Mehrwertsteuer ist mit Gesamtkosten von 1.6 Mio. Franken zu rechnen.

Abgrenzung Die Kosten für die Projekte der Energie Thun AG, Swisscom AG und cablecom GmbH sind im vorliegenden Kostenvoranschlag nicht enthalten und müssen durch die entsprechenden Werke selber getragen werden.
Die Parzellen Nr. 865 und 1648 werden demnächst vollumfänglich von der Stadt Thun erworben und müssen gemäss Telefon vom 11.09.2007 mit Herr Messerli von den Liegenschaftsdiensten der Stadt Thun nicht dem vorliegenden Strassenprojekt belastet werden.

Landerwerb, Dienstbarkelten, Notar und Geometer	32'000.--
Reglearbeiten	85'000.--
Baustelleneinrichtung	75'000.--
Abholzen und Roden, Abbrüche und Demontage	35'000.--
Baugruben und Erdbau	180'000.--
Pflästerungen und Abschlüsse	160'000.--
Belagsarbeiten	495'000.--
Kanalisationen und Entwässerungen	152'000.—
Bepflanzung und Bäume	74'000.--
Beleuchtung und Signalisation	108'000.--
Oberbauleitung	9'000.--
Baulingenieur (Ausschreibung und Realisierung)	98'000.--
Nebenkosten, Baubewilligung	12'000.--
Unvorhergesehenes, Reserve	75'000.--
<hr/>	
GESAMTKOSTEN (inkl. MWSt)	SFR 1'590'000.--

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 26
Telefax 031 633 73 21

ouandr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

U/ Zeichen:
G.-Nr.

STM / BEE
150 09 152

8. Juli 2009

A. Aus den Akten

- Gemeinde: Thun
- Gesuchstellerin: Einwohnergemeinde Thun, vertreten durch:
Tiefbauamt der Stadt Thun, Industriestrasse 2, Pf 145, 3602 Thun
- 1. Gegenstand:** Änderung des Zonenplanes
- 2. Gegenstand:** Überbauungsordnung „Wirtschaftspark Thun-Schoren“ bestehend aus:
- Überbauungsplan 1:1000
- Überbauungsvorschriften
- 3. Gegenstand:** Baugesuch für eine Detailerschliessungsstrasse und die Erstellung von 31 Parkplätzen. Strassenprojekt beinhaltend:
- Situationsplan 1:500
- Normalprofile 1:20
- Querprofile 1:100
- Landabtretungsplan 1:500
- Weitere Unterlagen - Erläuterungsbericht mit Erschliessungs- und Bebauungskonzept
- Technischer Bericht inkl. Kostenvoranschlag
- Baugesuchsformulare, Geometerplan
- Öffentliche Auflage: 9. Januar bis 9. Februar 2009
- Gemeindebeschluss: Gemeinderatsitzung vom 22. April 2009
- Einsprache: Gwatt - Schoren Leist vertreten durch:
Advokaturbüro Kurt Gaensli & Partner
Frutigenstrasse 6, Postfach 2174, 3601 Thun
- Rechtsverwahrung: BLS AG, Infrastruktur Immobilien
Bucherstrasse 3, 3401 Burgdorf
- Beschwerden: keine



B. Erwägungen

2. Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann das AGR nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren über die unerledigten Einsprachen.

1. Vorgeschichte und Vorprüfung

Die vorliegende Überbauungsordnung (UeO) umfasst einen Teil der Zone mit Planungspflicht (ZPP T) Gwatt-Schoren. Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie die ausgearbeiteten Gestaltungsrichtlinien bilden die Grundlage für die Umsetzung der Grundidee aus den ZPP-Vorschriften in die Nutzungsplanung.

Im Rahmen der Detailplanung stellte sich heraus, dass für eine zweckmässige Erschliessungsstrasse eine Arealbereinigung mit dem Bahnbereich und den vom VBS beanspruchten Flächen notwendig ist, was eine geringfügige Änderung des Zonenplanes bedingt.

Die UeO regelt mit Baufeldern und Baulinien vorab das grobe Konzept der Bebauung und die Nutzungsbereiche im öffentlichen und halböffentlichen Raum. Eine mögliche Gestaltungsidee zeigt das im Erläuterungsbericht dargestellte Erschliessungs- und Bebauungskonzept mit Gestaltungsrichtlinien. Ein wesentlicher Inhalt der UeO besteht aus der Erschliessungsstrasse. Diesbezüglich wurde das koordinierte Verfahren gewählt, d.h. mit der Genehmigung der UeO wird auch die Baubewilligung für die Strasse erteilt.

Mit dem Verfahrensprogramm nach Art. 6 Abs. 2 des kantonalen Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1) legte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 25.2.2008 das *Nutzungsplanverfahren* als Leitverfahren im Sinne des KoG fest und übertrug die Verfahrensleitung an Elisabeth Bernard, Raumplanerin im AGR, Abteilung Orts- und Regionalplanung.

Die Verfahrensleiterin holte im Vorprüfungsverfahren bei den folgenden Stellen die nötigen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen ein: TBA/OIK I, KDP, beco, Armasuisse Immobilien, BLS AG und Stadt Thun als Standortgemeinde.

Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor; auf die Ergebnisse ist in den nachfolgenden Erwägungen näher einzugehen.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten alle Vorbehalte bereinigt werden. Gewisse Anpassungen - meist aus formellen Gründen - wurden nachher noch nötig, weil sich die Eigentumsverhältnisse geändert haben.

2. Genehmigungsverfahren

- 2.1 Änderungen von Amtes wegen: Die eingereichten Genehmigungsakten entsprechen der Vorprüfung. Diesbezüglich bestehen keine Vorbehalte. Nach Rücksprache mit der Stadt

Thun werden aber folgende formelle Korrekturen von Amtes wegen vorgenommen:

- Situationsplan 1:500: Die bestehenden Gebäude und die Werkleitungen gehören nicht zum verbindlichen Inhalt der UeO, es sind Hinweise, dieser Zusatz wird ergänzt.
- Landabtretungsplan 1:500: Die Tabelle weist noch Landflächen des VBS aus. Da zwischenzeitlich eine Handänderung stattgefunden hat, entfällt die in grüner Farbe dargestellte Landabtretung, diese Zeile der Tabelle wird gestrichen.

3. Einsprache

- 3.1 Mit Einsprache können Einwände gemacht werden, welche die Genehmigungsfähigkeit der Planung betreffen, also deren Rechtmässigkeit oder Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen. Gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) kann - im Rahmen der Einsprachebehandlung - eine vollumfängliche Überprüfung der Planung vorgenommen werden.

Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann aber grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig zulässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie werden jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

- 3.2 Zu entscheiden bleibt über die offene Einsprache des Vereins Gwatt-, Schoren-, Buchholz-Leist. Gemäss Art. 1 der Statuten bezweckt der Verein die Erhaltung und Förderung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier. Er hat sich mit Planungsfragen zu befassen, insbesondere hinsichtlich Ortsbild- und Landschaftsschutz sowie Erschliessung. Der Verein existiert seit über 20 Jahren. Gestützt auf Art. 35 Abs. 2 lit. b BauG ist er grundsätzlich zur Einsprache legitimiert.

Der Verein hat keine Einwände gegen die Zonenplanänderung, die Überbauungsordnung an sich und spricht sich auch nicht gegen die Erschliessungsstrasse aus. Kritisiert wird der Anschluss an die Strättligenstrasse, der über die bestehende Stichstrasse und die Stationsstrasse führt. Der Verein verlangt, dass alles unternommen wird, damit sowohl die Stationsstrasse als auch die Hodelgasse nach wie vor vom Verkehr entlastet bleiben. Der Verkehr müsse mit allen Mitteln gezwungen werden, die Strättligenstrasse zu benutzen. „Schleichwege“ seien mit baulichen Massnahmen und geeigneter Signalisation zwingend zu verhindern. Die Gestaltung der neuen Einmündung in die Stationsstrasse sei deshalb von evidenter Bedeutung. Damit die Lenker nicht via GPS auf die Stationsstrasse und die Hodelgasse gelenkt würden, dürften diese nicht als Durchfahrtsstrassen ohne Beschränkung bekannt sein, und die Basiserschliessung zwischen Strättligenstrasse und Wirtschaftspark müsste zwingend einen eigenen Namen erhalten.

- 3.3 Gemäss Protokoll der Einspracheverhandlung vom 12.3.2009 wurden alle relevanten Punkte diskutiert. Der Einmündungsbereich wurde soweit im Sinne der Einsprechenden angepasst, als dies die Verkehrsbedürfnisse des Wirtschaftsparks zulassen (Berücksichtigung der Schleppkurve). Die Forderungen betreffend Massnahmen auf der Hodelgasse, die Namensgebung der neuen Strasse oder die Gestaltung der Einfahrt zur Stationsstrasse sind nicht Inhalt der vorliegenden Planung, bzw. es gelten andere Verfahren und Zuständigkeiten. Darüber ist hier nicht zu entscheiden. Das Tiefbauamt hat jedoch an der Einspracheverhandlung signalisiert, es wolle die Situation im Quartier nach Inbetriebnahme der Erschliessungsstrasse überprüfen und allenfalls erforderliche Massnah-

men in die Wege leiten. Im Übrigen würden die Baurechtnehmer auch vertraglich verpflichtet darauf hinzuwirken, dass ihre Mitarbeitenden und Lieferanten für die Zu- und Wegfahrt die Strättligenstrasse benützen.

Mit der Anpassung der Einmündung kam die Stadt Thun den Einsprechenden so weit als möglich entgegen. Massnahmen auf der Hodelgasse, die Strassenklassierung von Stationsstrasse und Hodelgasse und die Namensgebung sind nicht Gegenstand dieses Plangenehmigungsverfahrens. Darauf ist hier nicht einzutreten.

- 3.4 Aus den dargelegten Gründen ist die Einsprache, soweit sie nicht durch Beschluss gegenstandslos geworden ist und darauf überhaupt eingetreten werden kann, als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

4. Baubewilligung

Gemäss Art. 2 BauG ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen.

Die beigezogenen kantonalen Fachstellen sowie die Stadt Thun haben in ihren Amts- und Fachberichten die sie jeweils betreffenden Aspekte geprüft. Sie stimmen dem Vorhaben mit den aufgeführten Auflagen zu.

Die folgenden Amtsberichte (Bewilligungen) liegen heute vor:

- 4.1 Amtsbericht Baupolizei, Bauinsprektorat der Stadt Thun vom 17.4.2008
 4.2 Amtsbericht Gewässerschutz, Teifbauamt der Stadt Thun vom 7.4.2008

Die in diesen Amtsberichten enthaltenen Auflagen und Bedingungen werden vollumfänglich zu integrierenden Bestandteilen der nachfolgenden Baubewilligung (in Form eines Gesamtentscheides nach Art. 9 KoG) erklärt.

5. Kosten

Gemäss Art. 61 Abs. 4 BauG kann für die Behandlung von mutwilligen Einsprachen grundsätzlich eine Gebühr erhoben werden. Diese Voraussetzungen sind vorliegend klar nicht erfüllt. Das Genehmigungsverfahren ist somit gebührenfrei. Im Einspracheverfahren besteht kein Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 107 Abs. 3 VRPG). Es werden daher keine Parteikosten gesprochen.

Hingegen hat der Gesuchsteller gemäss Art. 52 des Baubewilligungsdekretes vom 22. März 1994 (BewD; BSG 725.1) die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens zu übernehmen. Diese setzen sich vorliegend wie folgt zusammen:

- Amtsbericht des Bauinsprektorates vom 17.4.2008	CHF	500.00
- Baubewilligungsgebühr des AGR [Gebühr nach veranschlagten Baukosten (ordentliches Baugesuch: 1 Promille von 1'500'000.-) gemäss der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22.02.1995 (GebV; BSG 154.21)]	CHF	1'500.00
- Auslagen AGR (Kopien, Porti)	CHF	50.00
Total ausmachend	CHF	<u>2'050.00</u>

C. Aus diesen Gründen wird**verfügt:**

1. Die vom Gemeinderat der Stadt Thun am 22. April 2009 beschlossene Überbauungsordnung „Wirtschaftspark Schoren“ mit Zonenplanänderung und das Baugesuch für die Detailerschliessungsstrasse und die Parkplätze wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt** (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG), **wobei:**

- **im Situationsplan 1:500 die Werkleitungen als „Hinweis“ bezeichnet werden**
- **im Landabtretungsplan die grün bezeichnete Zeile (Parz. Nr. 1648, VBS) gestrichen wird**

Dieser Gesamtentscheid umfasst:

- 1.1 Die Baubewilligung für die Erstellung der Erschliessungsstrasse und der 31 Parkplätze gemäss den Projektplänen vom 1.4.2009.
- 1.2 Der Gewässerschutzbewilligung gemäss Amtsbericht des Tiefbauamtes der Stadt Thun vom 7.4.2008.

2. Bedingungen und Auflagen**2.1 Baupolizei**

- 2.1.1 Bauvorhaben über Fr. 20'000.-- sind von der Bauherrschaft mit Baubeginn bei der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) zu versichern. Für Bauvorhaben, die diese Summe nicht erreichen, ist die Bauversicherung freiwillig. Anmeldeformulare sind bei der Steuerverwaltung der Stadt Thun, Telefon 033 225 83 24 oder der Gebäudeversicherung des Kantons Bern, Papiermühlestrasse 130, Postfach, 3063 Ittigen-Bern, Telefon 031 925 11 11, erhältlich.
- 2.1.2 Zwei Wochen vor Baubeginn sind dem Bauinspektorat der Stadt Thun die definitiven Ausführungspläne im Mst. 1:500 (im Doppel) einzureichen.
- 2.1.3 Projektänderungen vor und während der Bauausführung sind vor Inangriffnahme der entsprechenden Arbeiten durch das Bauinspektorat der Stadt Thun genehmigen zu lassen.
- 2.1.3 Grabarbeiten im Terrain des öffentlichen Verkehrsraumes inkl. Trottoir sind frühzeitig, vor Beginn der Grabenaufbrüche, mittels der beigelegten Formulare zu melden.
- 2.1.4 Nach Abschluss des Bauvorhabens wird das Bauprojekt durch den Nachführungsgeometer unter Kostenfolge für den Bewilligungsnehmer im Gelände vermessen und im Grundbuch nachgeführt.
- 2.1.5 Sämtliche Unterlagen dieses Gesamtbauentscheid sind während der Bauzeit auf der Baustelle aufzubewahren und den Baukontrollorganen stets zur Verfügung zu halten.

2.1.6 Das Hydrantennetz ist integrierender Bestandteil des Situationsplanes Mst. 1: 500 vom 1.4.2009.

2.1.7 Das Bauvorhaben löst keine Strassenanschlussbewilligung aus.

2.1.8 Die Erschliessungsstrasse wird den Namen "Im Schoren" tragen.

2.2 Gewässerschutz

2.2.1 Die Entwässerung hat gemäss den aufgeführten Bedingungen, dem Merkblatt des GSA „Regenwasser - wohin“ und den "Allgemeine Vorschriften für die Ausführung von Kanalisationsarbeiten“ zu erfolgen. Zufahrten, Parkplätze, Autowaschplätze bei Wohnhäusern und Einstellgaragen sind gemäss der Norm SN 592 000, Kap. 3.3.7, auszuführen und zu entwässern.

2.2.2 Industrielle und gewerbliche Abwässer, die sich für eine Ableitung in die Kanalisation und eine mechanisch-biologische Kläranlage nicht eignen, sind vor der Ableitung in einer geeigneten Anlage vorzubehandeln oder als Sonderabfall zu entsorgen. Diese Anlagen bedürfen einer speziellen Bewilligung durch das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft.

2.2.3 Das auf der Strasse und dem Trottoir anfallende Meteorwasser muss in den Mischwasser-Hauptkanal eingeleitet werden.

2.2.4. Der Anschluss hat im oberen Teil der Leitung zu erfolgen. Als Anschluss ist ein Anschluss-Sattelstück (evtl. mit Kugelgelenk) zu verwenden.

2.2.5. Parkplätze sind mit einer durchlässigen Befestigung zu versehen. Sofern eine Entwässerung unumgänglich ist, hat diese ungenutzt das eigene, angrenzende Gelände zu erfolgen. Andernfalls ist ein neues Gewässerschutzgesuch einzureichen.

2.2.6. Es dürfen keine Recyclingbaustoffe wie Asphaltgranulat, Recyclingkiessand A, Betongranulat und Mischabbruchgranulat, gemäss eidg. Richtlinien für die Verwertung mineralischer Bauabfälle vom Juli 1997 sowie RISBA vom September 1996, verwendet werden. Der Parkplatzkoffer ist ausschliesslich mit natürlichem Material (Kies oder gebrochenes Felsmaterial) Recyclingkiessand P oder Recyclingkiessand B auszuführen.

2.2.7. Sämtliche Kunststoffrohre sind nach Profil U4 oder V4 in P-200 einzubetonieren. Bei schlechtem Baugrund ist ein Sohlenbeton P-300 armiert einzubringen. Für die Einführungen von Kunststoffrohren in Kontrollschächte sind Schachtfutter zu verwenden. Die Horizontalfugen der Kontrollschächte müssen beidseitig vermörtelt werden. Kontrollschächte mit mehr als 3 Anschlüssen sind nach dem Normblatt Nr. 13824 des Tiefbauamtes der Stadt Thun auszuführen.

2.2.8. Der Anschluss (Blindanschluss) an die öffentliche Kanalisation kann unter 90° zur Kanalachse erstellt werden.

Die neue Mischwasserleitung auf dem südlichen Teil der Ringstrasse ist in der Sohle (558.12) an Schacht Nr. 71 anzuschliessen.

Die neue Mischwasserleitung auf dem nördlichen Teil der Ringstrasse ist an die Hauptleitung (Ø 135 cm), mittels einem Anschluss-Sattel, in der obersten Hälfte des Rohres anzuschliessen.

- 2.2.9. Auf dem Parkplatz dürfen keine Motorfahrzeuge gewaschen werden. Ändert dieser Zustand später, ist nachträglich ein richtig bemessener Schlammsammler einzubauen und zu warten. Der Schlammsammler ist in die städtische Kanalisation zu entwässern. Hierfür ist ein Ergänzungsgesuch einzureichen.
- 2.2.10 Vor der Erstellung des definitiven Situationsplans muss Kontakt mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun, Jan van Vloodorp, Telefon 033 225 83 54, aufgenommen werden, zur Besprechung des Kanalisationsanschlusses und der Strassenentwässerung.
- 2.2.11 Vor Baubeginn sind dem städt. Tiefbauamt die Kanalisationspläne im Mst. 1 : 50 im Doppel einzureichen; nach Bauausführung **muss** dem städt. Tiefbauamt ebenfalls **der Fertigstellungsplan** zugestellt werden.
- 2.2.12 Die Leitungen sind vor dem Eindecken dem städt. Tiefbauamt zur Kontrolle und Einmessung zu melden.

2.3 Hinweise

Die allgemeinen Vorschriften für die Ausführung von Kanalisationsarbeiten der Stadt Thun und die Leitlinien des GSA sind verbindlich und sind einzuhalten.

3. Die Einsprache des Gwatt – Schoren Leistes wird, soweit sie nicht durch Beschluss des Gemeinderates als erledigt zu betrachten ist und soweit in diesem Verfahren darauf eingetreten werden kann, als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
4. Die Rechtsverwahrung der BLS wird vorgemerkt.
5. Die Stadt Thun wird angewiesen, diese Verfügung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
6. Die Genehmigungs-/Baubewilligungsgebühren belaufen sich auf insgesamt **CHF 2'050.00**. Dieser Betrag wird der Gesuchstellerin ab Rechtskraft des Entscheides mittels separater Rechnungsstellung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben werden.
Nach Eingang des Betrages wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung für die Weiterleitung der entsprechenden Gebühren an die beteiligten Amtsstellen besorgt sein.
7. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

Von der Baubewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist (30 Tage) unbenutzt abgelaufen ist oder alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

8. Diese Verfügung wird eröffnet:

ingeschrieben:

- der Stadt Thun unter Beilage von **5** Exemplaren der genehmigten Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung, **4** Exemplaren der eingereichten Baugesuchsakten und den Amtsberichten in Kopie (1-fach);

- der Gesuchstellerin (Tiefbauamt der Stadt Thun, Industriestr. 2, Pf 145, 3602 Thun) unter Beilage je eines Exemplares der eingereichten Baugesuchsakten, der Amtsberichte und Hinweise;

mit Gerichtsurkunde:

- der Einsprecherin durch ihren Rechtsvertreter

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung und des genehmigten Strassenprojektes sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Arthur Stierli, Vorsteher

Kopie an:

- Rechtsverwahrerin
- Regierungsstatthalteramt von Thun (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- TBA/Kreis I
- KDP
- Rf (zur Rechnungsstellung)
- WIB (intern)
- KPL/ELE (intern)
- RYP (intern)