

Alterswohnen Glockenthal

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Baureglement und Zonenplan

- Anpassung Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 16 (Baureglement)
- Erweiterung ZöN 16 (Zonenplan)



Erläuterungsbericht

16. Januar 2016

1. AUSGANGSLAGE

Trägerschaft

Die Alterswohnen STS AG mit Sitz in Zweisimmen ist eine Tochtergesellschaft der Spital STS AG, Thun. Sie betreibt in der Region Thun-Simmental-Saenenland drei Alters- und Pflegeheime. An den Standorten Steffisburg, Zweisimmen und Saanen betreibt sie insgesamt 145 Pflegeplätze im Pflegeheim oder im betreuten Wohnen. Die Geschäftsstelle in Zweisimmen ist für die administrative Abwicklung zuständig. Jeder Betrieb verfügt über eine eigene Betriebsleitung vor Ort.

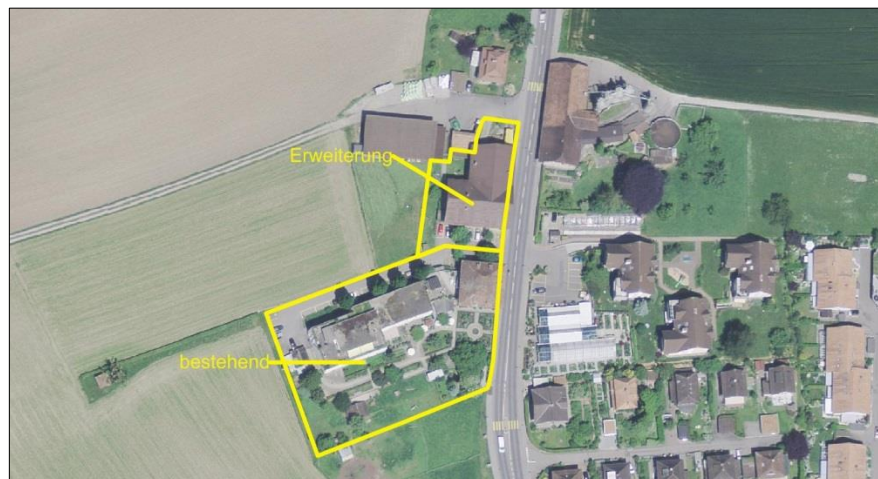
Alterswohnen Glockenthal Steffisburg (AGS)

In Steffisburg betreibt die Alterswohnen STS AG das Alterswohnen Glockenthal. Sie ist eine anerkannte Institution im Langzeitbereich und seit 1929 in der Gemeinde tätig. Es ist das älteste Heim in der Region und hat eine historische Identität. 1905 wurde es dem Spital Thun geschenkt. Vom ursprünglichen Armenasyl hat es sich zu einer modernen Institution entwickelt.

Das AGS befindet sich an attraktiver Lage nahe der Gemeindegrenze zur Stadt Thun. Es ist auf drei Seiten umgeben von Landwirtschaftsland. Auf der Ostseite grenze es an die Thunstrasse an. Im Norden steht das schützenswerte Kropfhaus (Thunstrasse 36), welches mit dem Herrenstock Glockenthal (Thunstrasse 38) und dem Bauernhaus (Thunstrasse 37) ein wertvolles Ensemble bildet. Der Bettentrakt ist in westlicher Richtung an den Herrenstock angebaut. Im südlichen Aussenbereich befinden sich eine Gartenanlage und ein Tierpark. Auf der Süd- und Westseite besteht wunderbare Sicht auf die Stadt Thun und die Berglandschaft. Das AGS befindet sich in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) 16.

Integration Kropfhaus

Weiter nördlich befindet sich das schützenswerte Kropfhaus, welches heute in der Landwirtschaftszone liegt. Die Alterswohnen STS AG hat die Möglichkeit dieses Haus zu erwerben (bestehende Vorverträge) und beabsichtigt, das Kropfhaus als Ergänzung des bestehenden Betriebsstandorts umzunutzen.



► Übersicht Lage der Institution Alterswohnen Glockenthal bestehend und Erweiterung

Im Alterswohnen Glockenthal werden 48 bewilligte Pflegeplätze in Einzel- und Doppelzimmern angeboten. Weitere 30 Plätze betreutes Wohnen werden in zwei Wohngruppen in Mietobjekten an der Thunstrasse und am Gurnigelweg in Steffisburg angeboten. Die Gemeinden Thun und Steffisburg weisen einen versorgungsplanerischen Unterbestand an Alters- und Pflegeheimplätzen aus, dem steht ein Überbestand in den Ufergemeinden des Thunersees gegen-

über. Die Anzahl Heimplätze wird durch den Kanton gesteuert. Das Angebot im Glockenthal ist gut im Markt positioniert, hat einen langjährig guten Ruf und findet eine sehr gute Nachfrage.

Für den Ausbau des Angebots sind einerseits bauliche Massnahmen in der bestehenden ZöN (Ersatzneubau) angezeigt. Andererseits wird die Ausweitung der ZöN auf das Kropfhaus angestrebt, damit ein Umbau aus baurechtlicher Sicht möglich wird. Mit der vorliegenden Anpassung der Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) werden die Voraussetzungen für diese Erweiterung des AGS geschaffen.

2. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

Bauinventar

Im Planungssperimeter befinden sich gemäss kantonalem Bauinventar zwei schützenswerte Bauten (Gebäudenr. 38 und 36). Zudem sind beide Bauten Bestandteil einer Baugruppe. Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist in jedem Fall die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einzubeziehen.

Kantonaler Richtplan / Baugesetz

Das einzuzonende Gebiet ist bereits überbaut, sehr gut erschlossen (Güteklasse B) und liegt ausserhalb von Fruchtfolgeflächen.

Für ZöN gelten keine Einschränkungen bezüglich Einzonungskontingent gemäss Massnahmenblatt A_01. Es sind die Gemeinden, welche die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse verwendeten oder noch benötigten Grundstücke als ZöN bezeichnen.

Landschaftsschutz / Naturgefahren

Die Erweiterung der ZöN tangiert weder Landschaftsschutzgebiete / –objekte noch Naturgefahrengebiete.

3. KONZEPTE

3.1 Ersatzneubau Pflegeheim

Angebot

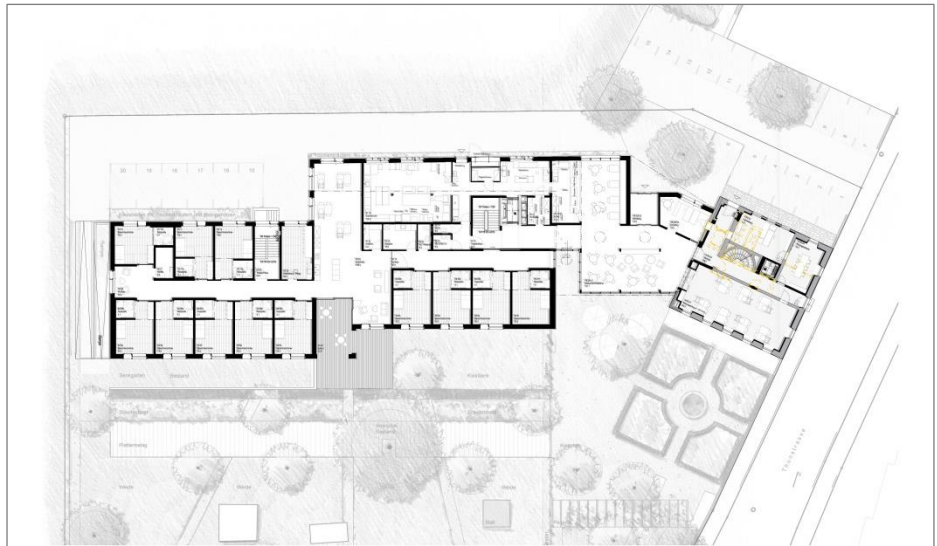
Das Angebot mit 48 Plätzen soll sich an Menschen über 65 Jahre richten, die auf umfassende Pflege, Unterstützung und / oder Betreuung während 24 Stunden angewiesen sind und diese zu Hause nicht mehr gewährleistet haben. Der über Jahre aufgebaute Schwerpunkt der Alterspsychiatrie soll beibehalten, resp. noch weiter ausgebaut werden. Ausnahme bilden dabei Menschen mit einer starken Suchterkrankung. Alle Wohnbereiche sollen grundsätzlich auch auf Menschen mit einer Demenz ausgerichtet sein.

Neue Bedürfnisse

Die Wohnqualität in den bestehenden Räumlichkeiten des Alterswohnen Glockenthal stimmt in vielen Bereichen nicht mehr mit den Bedürfnissen heutiger und künftiger Bewohnerinnen und Bewohner überein. Zunehmend schwierig wird, die Doppelzimmer zu vergeben, da die meisten Interessenten ein Einzelzimmer bevorzugen. Die Nasszellen in den Bewohnerzimmern weisen keine Duschen auf und entsprechen nicht den Normen und den Empfehlungen der GEF. Die Raumstrukturen mit teilweise Zweier- und Dreierzimmer entspricht ebenso nicht den heutigen Anforderungen. Die Infrastrukturen und Betriebseinrichtungen weisen Sanierungsbedarf auf.

Aus diesen Randbedingungen entschied sich die Bauherrschaft für einen Ersatzbau und die Sanierung des denkmalgeschützten Herrenstockes.

Bau- und Nutzungskonzept



► Erdgeschoss- und Umgebungsplan neues Baukonzept

Der Neubau liegt abgewinkelt zu der Thunstrasse und dockt sich räumlich mit einem eingeschossigen Eingangsgebäude an den Herrenstock. Der viergeschossige Neubau weist einen Horizontalversatz auf, dadurch wird die Fassadenfläche unterbrochen und die Massstäblichkeit zu den schützenswerten Bauten gewährleistet.

Die Zufahrt erfolgt ab der Thunstrasse direkt auf das Areal. Der Hauptzugang Alterswohnen erfolgt wie heute direkt ab der Thunstrasse. Im Erdgeschoss gelangt man durch den Windfang direkt in das öffentliche Restaurant / Cafeteria. Neben dem Eingang liegt der Empfang. Das Erdgeschoss Herrenstock ist barrierefrei erreichbar. Direkt ab dem Eingangsbereich sind ein unterteilbarer Mehrzwecksaal, ein Besprechungszimmer und ein Verwaltungsraum angegliedert. Ab der Cafeteria ist ebenso der Besucher- und Bewohner-Erschliessungskern des Neubaus erreichbar, bestehend aus einem kombinierten Personen- und Bettenlift sowie dem Treppenhaus.

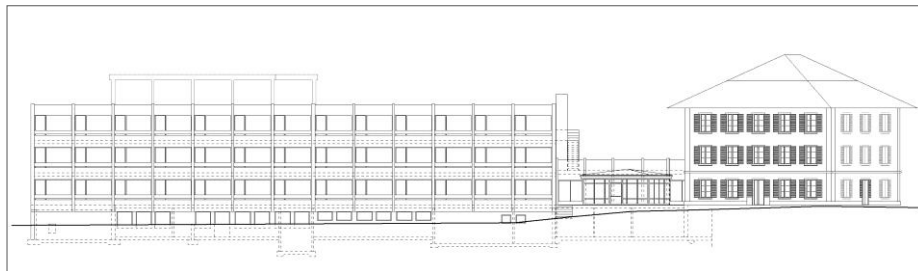


► Südfassade Baukonzept

Der denkmalgeschützte Herrenstock erhält eine Dach- und Fassadensanierung. Das Treppenhaus Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss wird wieder hergestellt und ein rollstuhlgerechter Personenlift zwischen dem Erd- und 2. Obergeschoss installiert. Im 1. und 2. Obergeschoss werden je eine Nasszelle installiert und die restlichen Räumlichkeiten sanft saniert.

Der gestaltete Garten mit dem Baumbestand und Tierpark wird erhalten. Eine grosszügige Aussenterrasse des Restaurants und der Aussenbereich der Wohngruppe im Erdgeschoss steigern die Attraktivität des Aussenraums.

Das bestehende Gebäude des Pflegeheims weist drei Vollgeschosse mit einer Attika auf.



► *Südfassaden best. Bauten – best. Bettentrakt 3 Geschosse mit Attika*

Das Bauprojekt sieht für das bestehende drei geschossige Gebäude des Pflegeheims einen Ersatzbau mit vier Vollgeschossen ohne Attika vor. Das Erfordernis eines vierten Vollgeschosses wird damit begründet, dass damit eine technisch funktionale und effiziente Nutzung für alle vier Wohngruppen realisiert werden kann.



► *Modellansicht bestehende Gebäude mit der zusätzlicher Geschossnutzung im vierten Vollgeschoss*

3.2 Umbau Kropfhaus

Kontext

Das Kropfhaus wurde um 1860 gebaut und ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege als schützenswert eingestuft. Es besteht aus zwei Teilen: Der Wohnteil an der Westseite erstreckt sich über drei Geschosse und ist unterkellert. Parallel zur Strasse liegt der Scheunenteil mit Stallungen im Erdgeschoss, der Heubühne im Obergeschoss und der Hocheinfahrt im Norden. Die Fassade entspricht nicht der Nutzungsanordnung. Quer zur Strasse liegt das Hauptgebäude mit einheitlicher Fassade und Fenstereinteilung. Der nördliche Scheunenteil ist als Scheunenanbau ausgebildet. Das Kropfhaus bildet mit dem südlich gelegenen Herrenstock eine gute Hofsituation.

Projekt



► Südseite Kropfhaus



► Westseite Kropfhaus



► Grundriss und Umgebung Machbarkeitsstudie Kropfhaus

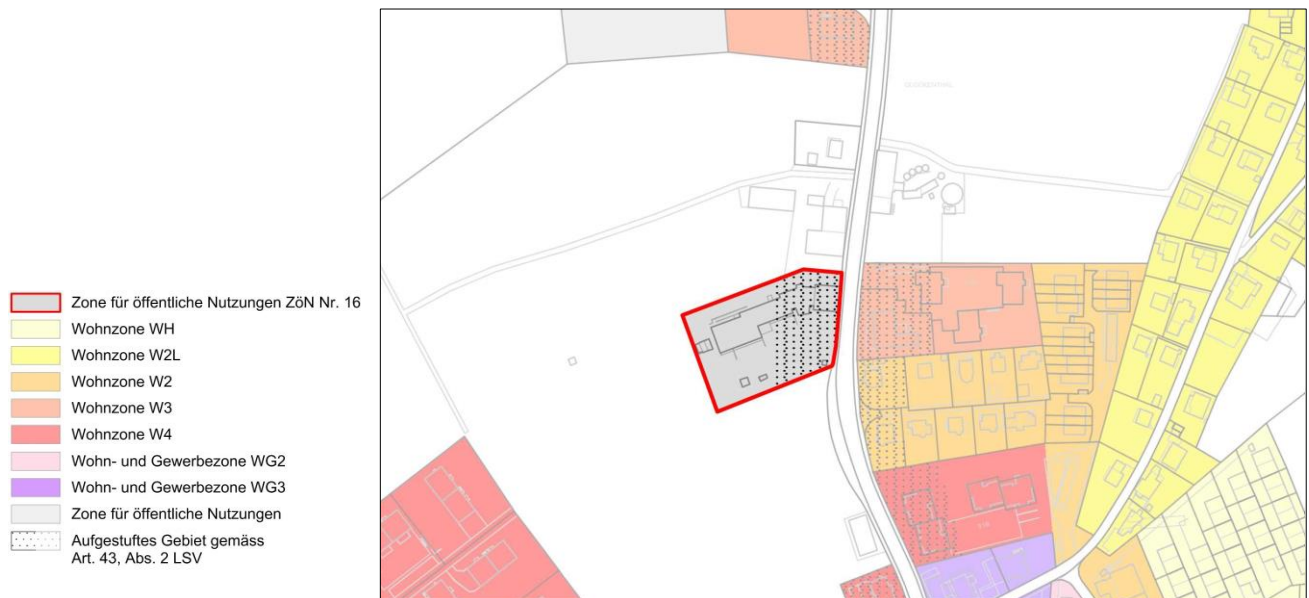
Das Gebäude wird in eine Wohneinheit für betreutes Wohnen umgenutzt. Das Projekt sieht 14 Zimmer mit gemeinsam genutzten Aufenthaltsräumen und Nasszellen vor. Der bestehende Wohnteil wird in Struktur und Nutzung in allen Geschossen erhalten. Im Erdgeschoss gelangt man durch das bestehende Tor auf der Hofseite in einen grossen halböffentlichen Aufenthaltsbereich. Im hinteren Teil befinden sich zwei Nasszellen und ein Lift. Im Erdgeschoss werden die Stallungen in Technik- und Geräteabstellräume umgenutzt, die Struktur wird dabei weitgehend erhalten.

Der Pferdestall an der südöstlichen Ecke wird nicht berührt. Der Scheunenteil wird mit zwei Geschossen ausgebaut, die jeweils vier Nasszellen, einen Aufenthaltsbereich und drei Zimmer an der Hofseite enthalten. Dabei werden die bestehenden Fenster, sowie die Struktur des Dachstuhls für die Anordnung der Zimmer verwendet. In den Aufenthaltsbereichen werden je ein innenliegendes Fenster auf der Seite des bestehenden Anbaus (Scheunenteil) eingebaut, welche über Dachflächenfenster zusätzlich Licht in die Räume bringen. Bei den Zimmern im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) werden die Bewohnerzimmer natürlich belichtet (Lukarnen etc.).

4. AUSGANGSLAGE BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

Zonenplan

In der gültigen Grundordnung von 1996 ist der Betrieb Alterswohnen Glockenthal der Zone für öffentliche Nutzung ZöN Nr. 16 zugewiesen. Das nördlich angrenzende Kropfhaus liegt in der Landwirtschaftszone.



► Ausschnitt Zonenplan bestehend

Baureglement

Im gültigen Baureglement sind für die Zone ZöN Nr. 16 folgende Bestimmungen festgehalten:

Zweckgebundene Erweiterungen und Erneuerungen. Das Gebäude Thunstrasse Nr. 38 ist als «schützenswert» eingestuft; die Bestimmungen von Art. 69 sind zu berücksichtigen:

- Grenzabstände GA gemäss WG3
- Gebäudehöhe GH gemäss WG3

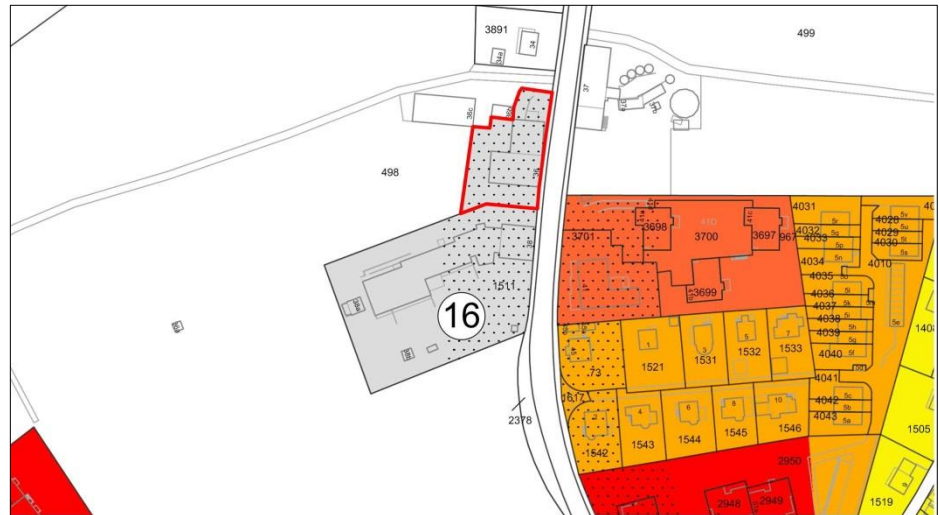
Die Empfindlichkeitsstufe III gilt für den im Zonenplan bezeichneten Bereich.

Das bestehende Gebäude des Pflegeheims weist drei Vollgeschosse mit einer Attika auf. Die bestehenden Gebäudehöhen entsprechen den Bestimmungen des gültigen Baureglements.

5. ANPASSUNG BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

Zonenplan

Das neue Nutzungs- und Baukonzept für den Ersatzneubau ist innerhalb der best. ZöN Nr. 16 realisierbar. Für den Umbau des Kropfhauses für die Nutzung der Alterspflege ist eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die ZöN 16 erforderlich.



Die folgende Übersicht zeigt sowohl die bestehenden als auch die neuen Bestimmungen im Baureglement zur ZöN Nr. 16 und erläutert die Änderungen:

	<i>Bestehend</i>	<i>neu</i>	<i>Bemerkungen</i>
Zweckbestimmung:	Altersheim Glockenthal.	Alterswohnen Glockenthal.	Die Bezeichnung wird dem neuen Namen der Institution angepasst
Grundzüge:	Zweckgebundene Erweiterungen und Erneuerungen. Das Gebäude Thunstrasse Nr. 38 ist als «schützenswert» eingestuft; die Bestimmungen von Art. 69 sind zu berücksichtigen.	Zweckgebundene Erweiterungen und Erneuerungen. Die Gebäude Thunstrasse Nr. 36 und 38 sind als «schützenswert» eingestuft; die Bestimmungen von Art. 69 sind zu berücksichtigen.	
Grenzabstände	Grenzabstände GA gemäss WG3 (kleiner Grenzabstand kGA: 5.00 m, grosser Grenzabstand gGA: 13.00 m)	Bauabstände zur südöstlichen Zonengrenze mind. 10.00 m, gegenüber den anderen Zonengrenzen mind. 5.00 m	Der minimale Bauabstand gegenüber der südöstlichen Zonengrenzen wird im Sinne einer zukunftsorientierten haushälterischen Bodennutzung von 13.00 m auf 10.00 m reduziert. Gegenüber allen andern Zonengrenzen wird der minimale Bauabstand von 5.00 m nicht angepasst.
Gebäudehöhe:	Gebäudehöhe GH gemäss WG3 (11.00 m)	- Gebäudehöhe für Verbindungsbauten zu best. Gebäude Thunstrasse Nr. 38 max. 4.50 m - Max. Gebäudehöhenkote 583.70 m.ü.M, für alle übrigen Neubauten. - Über den max. festgelegten Gebäudehöhen und Gebäudehöhenkoten sind keine Attikas zugelassen. - Aufbauten von technischen Anlagen dürfen	Die Gebäudehöhen werden differenzierter festgelegt. Für den Verbindungsbau wird eine maximale Gebäudehöhe und für den neuen Ersatzbau eine maximale Gebäudehöhenkote festgelegt (m.ü.M.). Unklarheiten bezüglich der Messweise gegenüber dem gewachsenen Terrain werden dadurch beseitigt. Über dem vierten Vollgeschoss ist keine Attika

	fen die angegebenen Gebäudehöhen und Gebäudehöhenkoten im technisch bedingten Ausmass überschreiten.	zugelassen. Die bisher gültige maximale Gesamthöhe (11.0 m plus 3.5 m für die Attika) wird dadurch aber nicht verändert.
	 ► Schnitt Projektskizze mit den neuen maximalen Gebäudekoten/-höhen	
Gestaltungsgrundsätze:	Der unbebaute Parzelleinteil auf der Südseite ist als qualitätsvoller Aussenraum mit hohem Grünflächenanteil zu gestalten.	Die Gestaltungsgrundsätze für den Aussenraum werden neu ergänzt, damit die Qualität des Aussenraumes sichergestellt ist.
Empfindlichkeitsstufe:	II / III	Unverändert.

Fazit:

Die neuen Bestimmungen schaffen die baurechtlichen Voraussetzungen innerhalb der bestehenden ZöN Nr. 16 für eine zukunftsorientierte Anpassung der bestehenden Baustruktur an die neuen Anforderungen der Pflege und Betreuung älterer Menschen sowie den Umbau des Kropfhauses.

Die neuen Bestimmungen zu den maximalen Gebäudehöhen weichen von den Grundzügen der heute rechtsgültigen Grundordnung nur geringfügig ab. Die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild bleiben gewahrt.

6. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Denkmalpflege

Das denkmalgeschützte Gebäude Glockenthalstrasse 38 erhält eine Dach- und Fassadensanierung. Das Treppenhaus Erdgeschoss - 1. Obergeschoss wird wieder erstellt und ein rollstuhlgerechter Personenlift zwischen dem Erd- und 2. Obergeschoss installiert.

Der Neubau liegt abgewinkelt zu der Thunstrasse und dockt sich räumlich mit einem eingeschossigen Eingangsgebäude an den Herrenstock. Der viergeschossige Neubau weist einen Horizontalversatz auf, dadurch wird die Fassade fläche unterbrochen und die Massstäblichkeit zu den schützenswerten Bauten gewährleistet.

Die Planungsarbeiten werden durch die kantonale Denkmalpflege begleitet. Der Fachausschuss der Gemeinde Steffisburg hat an seiner Sitzung vom 03. Mai 2016 die Vorprojektunterlagen und die Unterlagen zur geringfügigen Änderung des Baureglements beraten.

Die kantonale Denkmalpflege hat im Schreiben vom 24. Oktober 2016 zum Planungsvorhaben Stellung genommen. Sie hat als Fazit festgehalten, dass aus denkmalpflegerischer Sicht eine Anpassung und Erweiterung der bestehenden ZöN denkbar sei. Weiter seien die weiteren Planungsarbeiten durch die kantonale Denkmalpflege zu begleiten. Im Einzelnen gibt die kantonale Denkmalpflege folgende Beurteilungen ab:

- Neubau: *„Für die Denkmalpflege ist das viergeschossige Neubauvolumen bezüglich der Positionierung und den Abmessungen zum geschützten Herrenstock auf das maximal Verträgliche ausgereizt! Durch die vorgesehenen Fassadengliederungen und die andersartige Materialisierung baut der Neubau aber keine allzu starke Konkurrenz zum Herrenstock auf sondern nimmt sich zumindest gestalterisch zurück. Der vorliegende Vorschlag (...) wird insgesamt als vertretbar beurteilt (...).“*
- Herrenstock: *„(...) Mit der Ergänzung / Wiederherstellung der ursprünglichen Treppenanlage erhält das Gebäude ein wesentliches Element zurück. Die danebenliegende Liftanlage ist aus denkmalpflegerischer Sicht möglich, zumal das UG und DG mit dem Lift nicht erschlossen werden. Die erforderliche Statik des Lifteinbaus über dem imposanten Gewölbekeller ist noch eingehend zu prüfen. Zusammengefasst sind die inneren Eingriffe weitgehend vertretbar. Die fachgerechte Restaurierung und Wiederherstellung der Fassaden sind ein wichtiges Anliegen der Denkmalpflege.“*
- Kropfhaus: *„(...) Diese herrschaftlichen Stallungen gilt es integral zu erhalten. Ein Ausbau mit Zimmern ist aus denkmalpflegerischer Sicht möglich sofern die äussere Erscheinung erhalten bleibt und die bestehenden Strukturen berücksichtigt und erhalten werden. Für die Belichtung im Dach sind einzelne Giebellukarnen möglich. Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht möglich. Das vorliegende Projekt berücksichtigt bereits weitgehend die Anforderungen der Denkmalpflege. Die grössten Vorbehalten betreffen das zweite Obergeschoss und die geplanten Dacheingriffe.“*

Die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und die daraus resultierenden Festlegungen stellen den adäquaten Umgang mit den geschützten Bauten sicher.

7. PLANERISCHE BEURTEILUNG UND WÜRDIGUNG

Siedlung	Die angepassten Vorschriften schaffen die Voraussetzung für die Erweiterung der Bauten innerhalb der bestehenden ZöN. Diese Massnahme fördert eine zukunftsorientierte Entwicklung und ist aus Sicht einer haushälterischen Bodennutzung innerhalb der bestehenden Bauzone sehr sinnvoll.
Infrastruktur und Wirtschaft	Mit den angepassten Bauvorschriften zur ZöN Nr. 16 können die baulichen Massnahmen, welche für einen zeitgemässen Betrieb der Institution für Langzeitpflege erforderlich sind, realisiert werden. Damit wird auch die Wirtschaftlichkeit dieser etablierten Institution sichergestellt.
Verkehr	Die Zufahrt erfolgt ab der Thunstrasse wie bisher direkt auf das Areal. Der Zugang in das Eingangsgebäude wird optisch mittels einem differenzierten Bodenbelag und einem Vordach ausgestaltet. Mit dem Ersatzneubau ist keine Erhöhung der Parkplatzzahl vorgesehen. Der Anschlusspunkt an das übergeordnete Verkehrsnetz (Thunstrasse) ist ausreichend ausgebaut. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen auf der Thunstrasse.
Umwelt	Die Anpassung der Bauvorschriften hat keine Auswirkungen auf Umwelt, Landschaft oder Natur. In den Vorschriften ist neu festgehalten, dass der unbebaute Parzellenteil auf der Südseite als qualitätsvoller Aussenraum mit hohem Grünflächenanteil zu gestalten ist. Dadurch wird dem Aussenraum Rechnung getragen.

8. VERFAHREN

	Das Verfahren zur Änderung des Baureglements richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 122 Abs. 7 der kantonalen Bauverordnung (öffentlich Auflage, Beschluss Gemeinderat sowie Genehmigung durch das AGR).
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage erfolgt vom 27. Januar bis 27. Februar 2017.
Beschluss Gemeinderat	Das Verfahren nach Art. 122 der kantonalen Bauverordnung BauV zur geringfügigen Änderung wurde mit Beschluss 12. Januar 2017 durch den Gemeinderat freigegeben.
Genehmigung AGR	Folgt