

245-1



GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Teilüberbauungsordnung Hofgut Schadau

Geringfügige Änderung nach Art. 122, Abs. 1 BauV

Die geringfügige Änderung beinhaltet:

- Änderung vom 18.01.2007 des Überbauungsplanes 1 : 500 vom 08.07.2003

- Änderung vom 18.01.2007 der Überbauungsvorschriften vom 08.07.2003

- Begründung der Änderung vom 18.01.2007

Objekt-Nr.:	2.132	Format:	63/60
Plan-Nr.:	2.027.01	Datum:	08.07.2003 / su
MST.:	1:500	Revidiert:	05.07.2004 / bacm
		Revidiert:	18.01.2007/HB

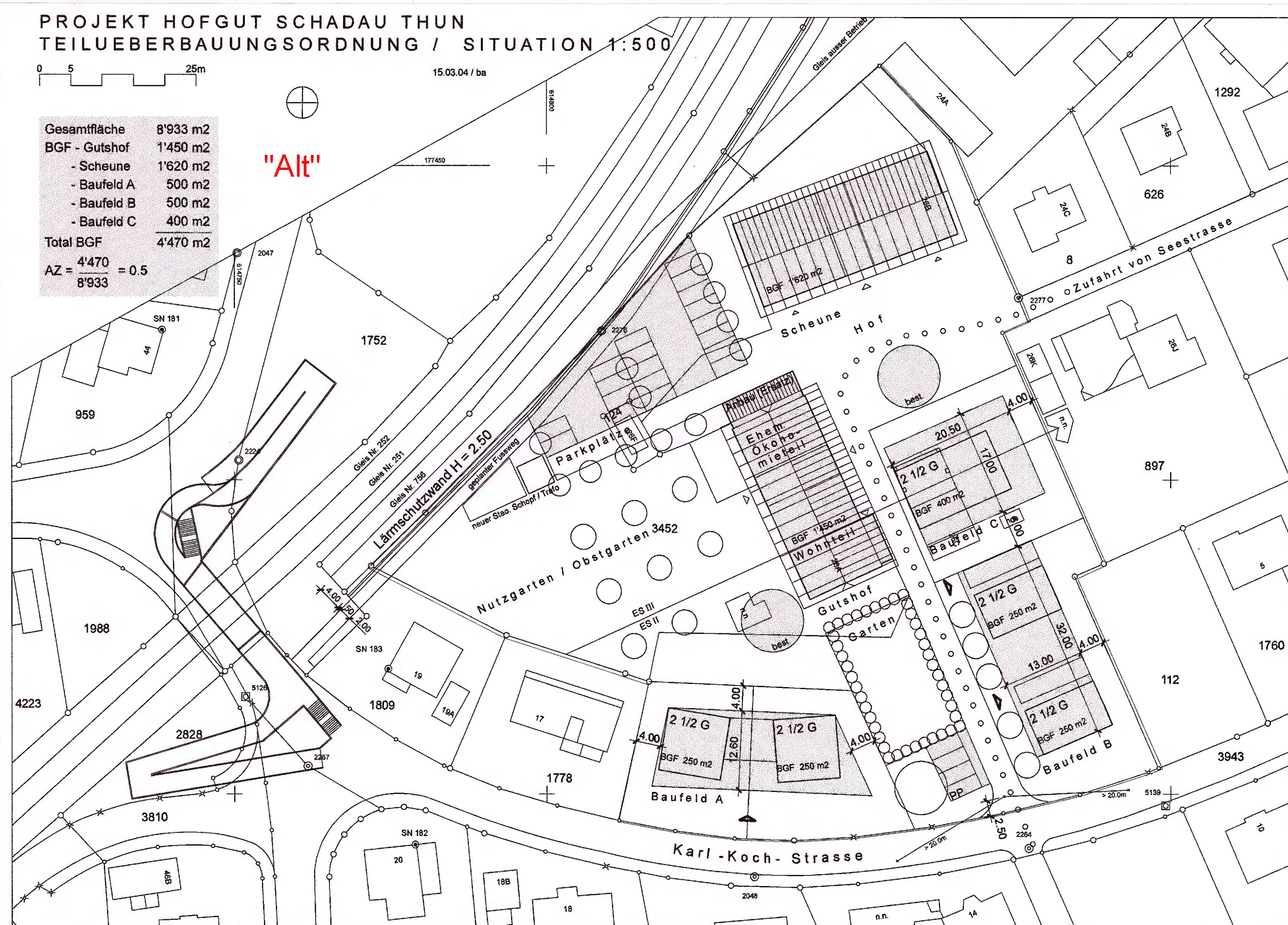
HMB Huber Meyer Schenker Architekten + Partner AG
Seestrasse 26, 3700 Solothurn
T 033 455 43 43 F 033 455 43 40

Gessner & Leuenberger Architekten AG
Mattenstrasse 1, 3600 Thun
T 033 222 83 91 F 033 222 83 91

Zellweger Immobilien AG, Langgasse 4, 3600 Thun
T 033 334 40 16 F 033 334 40 11
Mail: info@zagg.ch www.zagg.ch

PROJEKT HOFGUT SCHADAU THUN TEILUEBERBAUUNGSORDNUNG / SITUATION 1:500

Gesamtfläche	8'933 m ²
BGF - Gutshof	1'450 m ²
- Scheune	1'620 m ²
- Baufeld A	500 m ²
- Baufeld B	500 m ²
- Baufeld C	400 m ²
Total BGF	4'470 m ²
AZ =	$\frac{4'470}{8'933} = 0.5$



Genehmigungsvermerke

Genehmigt durch den Gemeinderat:

Thun, 18.3.2007

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

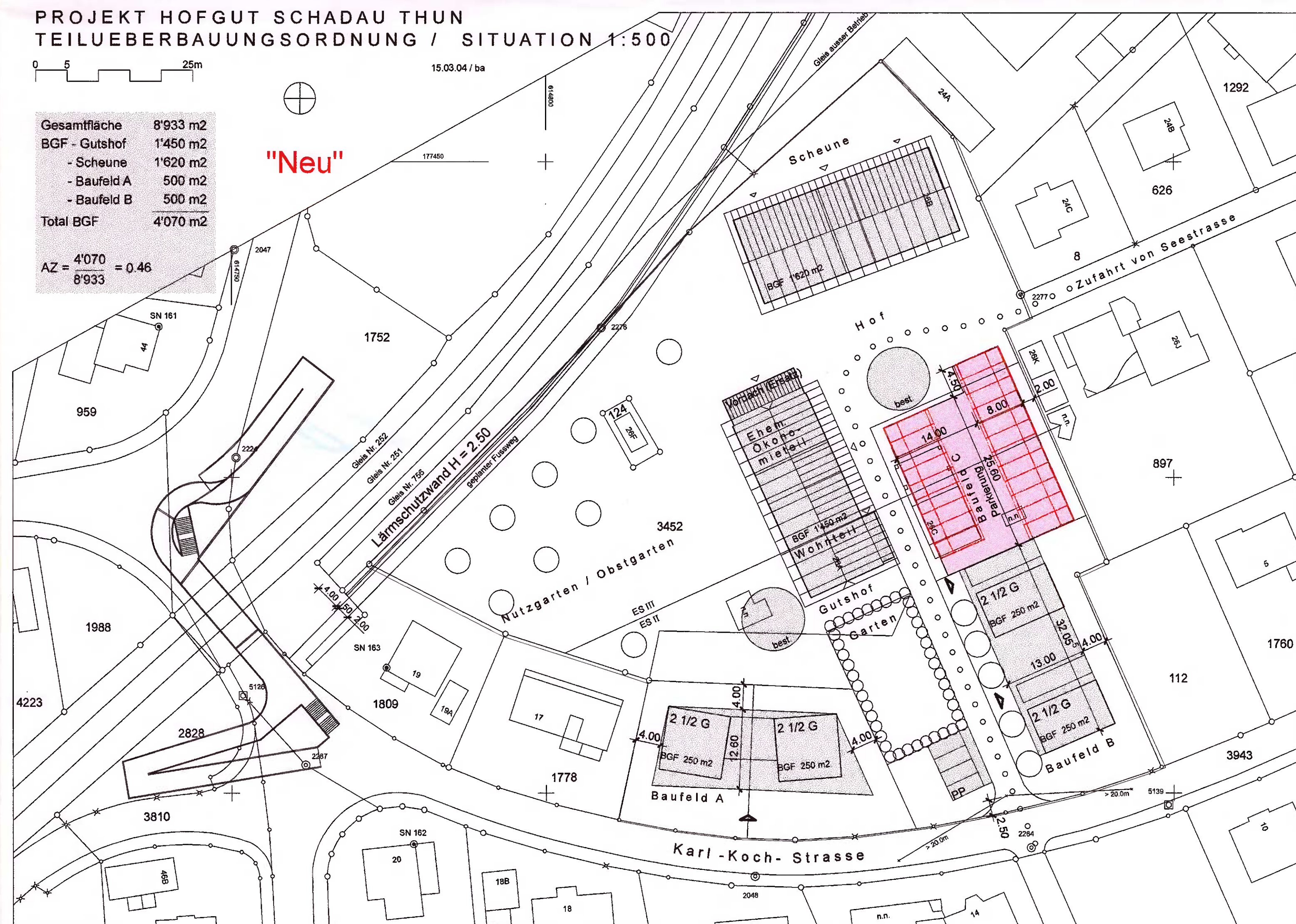
18. JUNI 2007

Legende

- Begrenzung des Wirkungsbereichs
- Baufelder A, B / C
- Gebäude (approx. Dimensionen und Lage / als Hinweis)
- ▶ Zufahrtsbereich (als Hinweis)
- PP Parkplatz
- zu erhaltende Bäume
- neue Bäume (als Hinweis)
- ○ ○ Öffentlicher Fussweg

PROJEKT HOFGUT SCHADAU THUN TEILUEBERBAUUNGSORDNUNG / SITUATION 1:500

Gesamtfläche	8'933 m ²
BGF - Gutshof	1'450 m ²
- Scheune	1'620 m ²
- Baufeld A	500 m ²
- Baufeld B	500 m ²
Total BGF	4'070 m ²
AZ =	$\frac{4'070}{8'933} = 0.46$



Planungsamt

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

245-1



GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Teilüberbauungsordnung Hofgut Schadau

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1 BauV

Die geringfügige Änderung beinhaltet:

- Änderung vom 18.01.2007 des Überbauungsplanes 1:500 vom 08.07.2003

- Änderung vom 18.01.2007 der Überbauungsvorschriften vom 08.07.2003

- Begründung der Änderung vom 18.01.2007

Objekt-Nr.: 2.132	Format: -	HMS Hofer Meyer Sennhauser Architekten + Planer AG Seestrasse 20 3700 Spiez T 033 655 65 65 F 033 655 65 60
Plan-Nr.: -	Datum: 13.11.2003	Gassner & Leuenberger Architekten AG Marienstrasse 1 3600 Thun T 033 222 82 91 F 033 222 81 91
Mst.: -	Revidiert: 18.01.2007	Zellweger Immobilien AG

Inhalt:

Allgemeines

Art.	1	Wirkungsbereich
	2	Stellung zur Grundordnung
	3	Inhalt des Überbauungsplans

Gebäude

Art	4	Architektonische Gestaltung
	5	Nutzung
	6	Baupolizeiliche Masse
	7	Energie / Ökologie

Aussenanlagen

Art.	8	Erschliessung
	9	Parkierung
	10	Umgebung
Art.	11	Inkrafttreten

Hinweis: Die bestehenden Überbauungsvorschriften vom 8. Juli 2003 sind schwarz, die Änderungen vom 18. Januar 2007 sind rot dargestellt.

Allgemeines

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem gestrichelten Perimeter gekennzeichnet. Er entspricht dem im Ortsbildgebiet VII liegenden Teil der ZPP "AB Hofgut Schadau".

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die folgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Stadt Thun (BR, Inkraftsetzung 01.11.03), insbesondere die im Anhang 3 für die Zonen mit Planungspflicht formulierten Gestaltungsgrundsätze und die Nutzungsart und das Nutzungsmass gemäss der Umschreibung der ZPP "AB Hofgut Schadau".

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan sind festgehalten:

- Lage und Abmessung der Baufelder A, B und C
- die möglichen Dimensionen und die Situierung der Neubauten innerhalb der Baufelder (als Hinweis)
- Angaben zu den baupolizeilichen Massen (s. Art. 6)
- die Erschliessung für den Fahrverkehr, die Zufahrt zu den Parkplätzen
- die Fussgänger Verbindung Seestrasse - Karl-Koch-Strasse
- die wichtigsten Elemente der Umgebungsgestaltung

Gebäude

Art. 4

Architektonische Gestaltung

Hauptelemente der Gesamtanlage sind die beiden Schutzobjekte Gutshof und Scheune. Die Neubauten sind in der kubischen Gestaltung, den Materialien und Farben so auf diese abzustimmen, dass ein unverwechselbares Ganzes entsteht. Die Neubauten und die Eingriffe/Einbauten in die historische Substanz der bestehenden Bauten sollen als aktuelle Ergänzungen lesbar sein.

Beim Baufeld C ist der Ersatzbau für das "Stöckli" (Nebenbau mit Schweinestall und Knechtenkammern) so zu platzieren und zu gestalten, dass die geschlossene Hofsituation – Eingangssituation durch Nähe zum Gutshof – erhalten bleibt.

Die Gestaltungsgrundsätze sowie das Material- und Farbkonzept sind unter den Beteiligten abzustimmen und dem Bauinspektorat (Beizug Fachausschuss FBA sowie Kantonale Denkmalpflege) zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 5 Nutzung

Gemäss Umschreibung der ZPP "AB Hofgut Schadau" im Baureglement können die bestehenden und die neu zu erstellenden Bauten in den Baufeldern A und B wie folgt genutzt werden: Wohnen gemäss Zone W2, stilles Gewerbe, Freizeit und Kultur, ~~Arbeiten gemäss Zone W/A3~~. Das Baufeld C ist für einen I-geschossigen Autounterstand mit Technik- und Nebenräumen vorgesehen. Ein Hotel- und / oder Gastronomiebetrieb ist gemäss Art. 29 Abs. 2 Anhang 3 und Art. 20 Abs. 1 BR möglich, soweit nicht privatrechtliche Einschränkungen bestehen.

Art. 6 Baupolizeiliche Masse

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:

- für den Gutshof 1'450 m²
- für die Scheune 1'620 m²
- für das Baufeld A 500 m² aufgeteilt auf 2 Bauvolumen
- für das Baufeld B 500 m² aufgeteilt auf 2 Bauvolumen
- ~~▪ für das Baufeld C 400 m²~~ Im Baufeld C dürfen maximal 20 ebenerdige gedeckte Autoabstellplätze sowie I-geschossige Technik- und Nebenräume erstellt werden. Die maximale Höhe für diese Bauten beträgt 2.7 m.

Die Geschosshöhe ist bei den bestehenden Bauten innerhalb des heutigen Gebäudevolumens frei. Bei den Neubauten in den Baufeldern A und B beträgt sie 2 Geschosse plus Dachausbau / Attika.

Die maximale Gebäudehöhe für Neubauten in den Baufeldern A und B beträgt 7.0 m. Für Attika-Aufbauten gelten folgende Regeln: Die Grundfläche (BGF) der Attika darf max. 60% des darunterliegenden Geschosses betragen. An zwei Gebäudeseiten darf sie über maximal 80% der Seitenlänge bis an die Fassadenflucht reichen, an den übrigen Seiten muss sie gemäss Anhang I BR zurückgesetzt sein. Die maximale Höhe der Attika (ohne technische Aufbauten) beträgt ab OK Dachgeschoss 3.0 m.

Der ehemalige Ökonomieteil des Gutshofes und die Scheune liegen im Gebiet mit Lärmvorbelastung durch die Bahn (Lärmempfindlichkeitsstufe III). Die entsprechenden Massnahmen sind mit einem Fachgutachten abzuklären (Lärmschutzwand, Schallschutzfenster, kontrollierte Lüftung). Die Baufelder A und B liegen im Gebiet mit Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 7 Energie / Ökologie

Wo es technisch und wirtschaftlich günstiger ist, ist eine zentrale energiesparende Wärmeversorgung vorzusehen. Für die Neubauten gilt der Minergie-Standard als Ziel. Die Grundsätze des ökologischen Bauens sind einzuhalten.

Aussenanlagen

Art. 8

Erschliessung

Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt primär von der Seestrasse und der Karl-Koch-Strasse her. Für die Neubauten ist die Zufahrt zu privaten Parkplätzen / Garagen als Hinweis im Überbauungsplan festgehalten. ~~Der Hof zwischen den historischen Gebäuden ist von parkierenden Fahrzeugen freizuhalten (Ausnahme: Anlieferung).~~

Für Fussgänger ist eine öffentliche Verbindung von der Seestrasse über den Hof zur Karl-Koch-Strasse vorzusehen. Ausserdem besteht ein Projekt für eine direkte Fussgänger Verbindung von der Seestrasse entlang den Geleisen bis zum Bahnübergang (zukünftige Fussgängerunterführung) Mönchstrasse.

Art. 9

Parkierung

Die Standorte von Parkplätzen ~~und der Parkierungsanlage im Baufeld C~~ sind im Überbauungsplan festgelegt. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach Art. 50 ff. BauV.

Abstellplätze für Velos und Mofas sind nach Art. 54a BauV zu dimensionieren ~~und im Baufeld C oder~~ und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

~~Die Parkplätze westlich der Scheune sind so anzulegen, dass sie später auch über eine rückwärtige Zufahrt (entlang der Bahn) erschlossen werden können.~~

Art. 10

Umgebung

Die wichtigsten Elemente der Umgebungsgestaltung sind im Überbauungsplan festgehalten.

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit folgenden Angaben einzureichen:

- Gestaltung und Materialien der Wege, Plätze, Verkehrs- und Grünflächen
- Gestaltung des westlichen Bereichs mit Nutzgarten / Obstgarten (der Obstgarten muss mindestens sechs Hochstammobstbäume enthalten).
- Lage und Anordnung von Parkplätzen, Veloabstellplätzen und Containerstandorte
- Standorte von hochstämmigen Bäumen und Hecken

Die unmittelbare Umgebung der beiden Schutzobjekte – vor allem der Hof und der Garten vor dem Gutshof – sind besonders sorgfältig und in Absprache mit der Denkmalpflege zu gestalten.

Art. II

Inkrafttreten

Die Teilüberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Genehmigt durch den Gemeinderat:

Thun, 16.3.2007

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

1. J.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

18. JUNI 2007

245-1

Planungsamt

Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34

E-Mail: planungsamt@thun.ch

Sachbearbeiter: Thomas Judt, Direktwahl 033 225 83 78

Thun, 18. Juli 2007

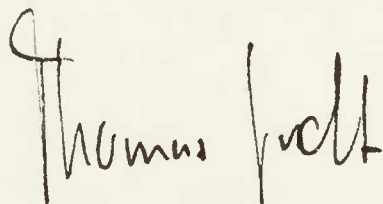
S:\2027\Pläne\ju_ergänzung_gendoku070711.doc

Teilüberbauungsordnung Hofgut Schadau
Ergänzende Information zu den genehmigten Dokumenten

Die geringfügige Änderung erfolgte - wie in der Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Juni 2007 vermerkt - nach Art. 122, Abs. 5 (und nicht wie im Titelblatt bezeichnet um Abs 1), d.h. mit öffentlicher Planauflage vom 20. April bis 21. Mai 2007 (die Publikation erfolgte im Amtsanzeiger vom 19. April 2007).

Aus dieser Planauflage resultieren keine Einsprachen.

Diese formelle Präzisierung hat keinen Einfluss auf die Gültigkeit der genehmigten Dokumente.



Thomas Judt, Projektleiter Planungsamt