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

245

STADT THUN

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Teilüberbauungsordnung Hofgut Schadau

Die Teilüberbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500 vom 08.07.2003

- Überbauungsvorschriften vom 08.07.2003

- Erläuterungsbericht vom 13.11.2003

Objekt-Nr.:	2.132	**Format:**	84/30	HMS Hofer Meyer Sennhauser Architekten + Planer AG Seestrasse 20 3700 Spiez T 033 655 65 65 F 033 655 65 60
Plan-Nr.:	2.027.01	**Datum:**	08.07.2003 / su	*Gassner & Leuenberger Architekten AG* Marienstrasse 1 3600 Thun T 033 222 82 91 F 033 222 81 91
MST.:	1:500	**Revidiert:**	05.07.2004 / bacm	

PROJEKT HOFGUT SCHADAU THUN

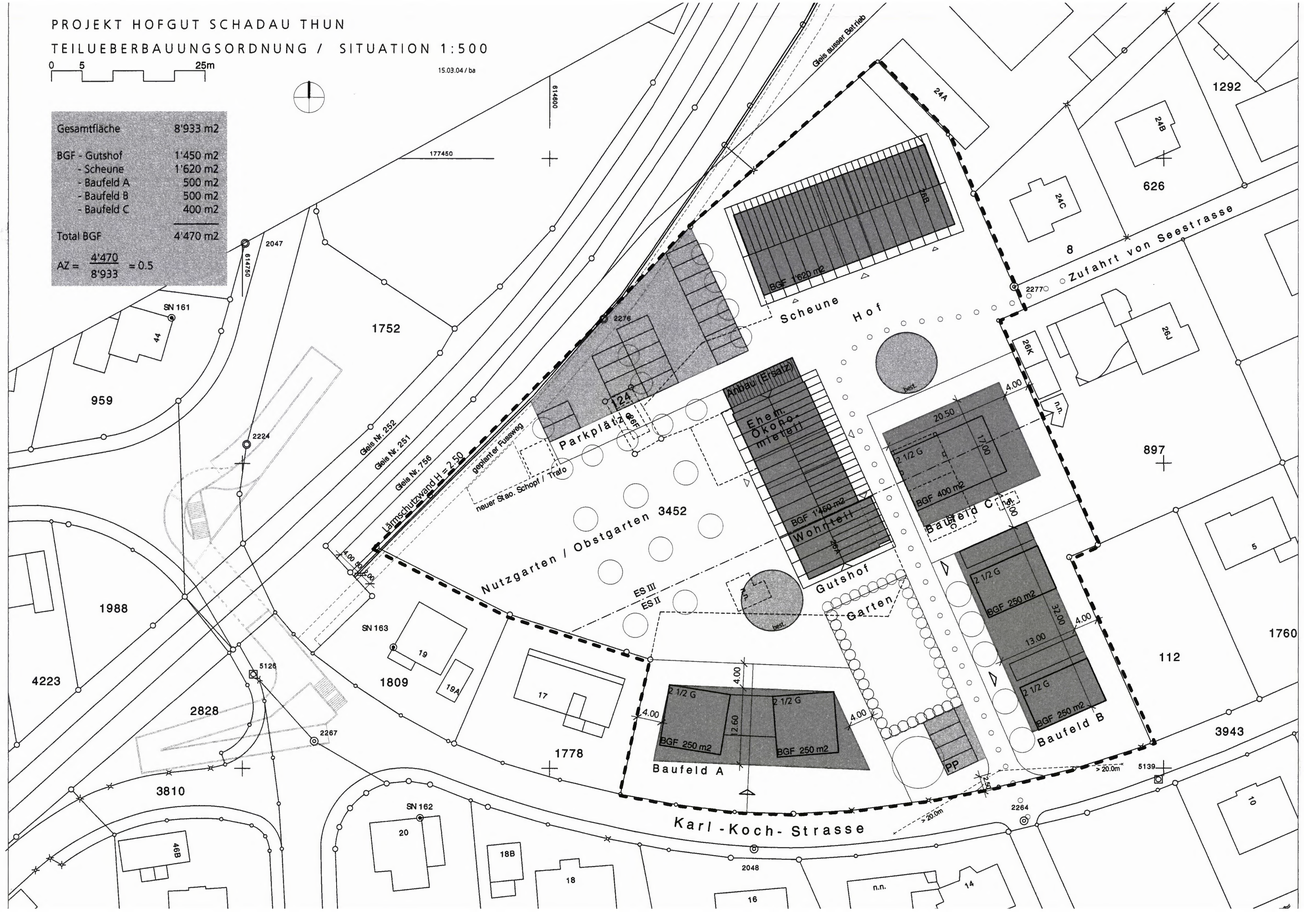
TEILUEBERBAUUNGSORDNUNG / SITUATION 1:500

0 5 25m

15.03.04 / ba

Gesamtfläche	8'933 m2
BGF - Gutshof	1'450 m2
- Scheune	1'620 m2
- Baufeld A	500 m2
- Baufeld B	500 m2
- Baufeld C	400 m2
Total BGF	4'470 m2

AZ = 4'470 / 8'933 ≈ 0.5



Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger: 1. April 2004
Öffentliche Planauflage: 1. April bis 3. Mai 2004
Einspracheverhandlungen: 27. Mai 2004
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: -
Rechtsverwahrungen: -

Genehmigt durch Gemeinderat:

Thun, 19. Juli 2004

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber: i. V. R. Baltzer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: 11. Aug. 2004

Legende

- Begrenzung des Wirkungsbereich
- Baufelder
- Gebäude (approx. Dimensionen und Lage / als Hinweis)
- Zufahrtsbereich (als Hinweis)
- PP — Parkplatz
- zu erhaltende Bäume
- neue Bäume (als Hinweis)
- Öffentlicher Fussweg

245

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

STADT THUN

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Teilüberbauungsordnung Hofgut Schadau

Die Teilüberbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500 vom 08.07.2003

- Überbauungsvorschriften vom 08.07.2003

- Erläuterungsbericht vom 13.11.2003

Objekt-Nr.: 2.027	Format: -	HMS Hofer Meyer Sennhauser Architekten + Planer AG Seestrasse 20 3700 Spiez T 033 655 65 65 F 033 655 65 60
Plan-Nr.: 2.027.01	Datum: 08.07.03/su	Gassner & Leuenberger Architekten AG Marienstrasse 1 3600 Thun T 033 222 82 91 F 033 222 81 91
Mst.: -	Revidiert: 05.07.04	

Planungamt der Stadt Thun

Teilüberbauungsordnung Hofgut Schadau Thun

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Inhalt:

		Allgemeines	Seite 3
Art.	1	Wirkungsbereich	
	2	Stellung zur Grundordnung	
	3	Inhalt des Ueberbauungsplans	
		Gebäude	
Art.	4	Architektonische Gestaltung	
	5	Nutzung	4
	6	Baupolizeiliche Masse	
	7	Energie / Oekologie	5
		Aussenanlagen	
Art.	8	Erschliessung	
	9	Parkierung	
	10	Umgebung	6
Art.	11	Inkrafttreten	

HMS Hofer Meyer Sennhauser
Architekten + Planer AG
Seestrasse 20, 3700 Spiez
T 0233 655 65 65 F 033 655 65 60

Gassner & Leuenberger Architekten AG
Marienstrasse 1, 3600 Thun
T 033 222 82 91 F 033 222 81 91

Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan 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 Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Sadt Thun (BR, Inkraftsetzung 01.11.03), inbesondere 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 Ueberbauungsplans

Im Ueberbauungsplan 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 Fussgängerverbindung Seestrasse - Karl-Koch-Strasse
- die wichtigsten Elemente der Umgebungsgestaltung

Gebäude

Art. 4 Architektonische Gestaltung

Abs. .1 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.

.2 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.

.3 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 wie folgt genutzt werden:
Wohnen gemäss Zone W2, stilles Gewerbe, Freizeit und Kultur, Arbeiten gemäss Zone W/A3.
Ein Hotel- und / oder Gastronomiebetriebetrieb ist gemäss Art. 29 Abs. 2 Anhang 3 und Art. 20, Abs. 1 BR möglich, soweit nicht privatrechtliche Einschränkungen bestehen.

Art. 6 Baupolizeiliche Masse

Abs. .1 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	

.2 Die Geschosszahl ist bei den bestehenden Bauten innerhalb des heutigen Gebäudevolumens frei. Bei den Neubauten beträgt sie 2 Geschosse plus Dachausbau / Attika.

.3 Die maximale Gebäudehöhe für Neubauten 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 1 BR zurückgesetzt sein. Die maximale Höhe der Attika (ohne technische Aufbauten) beträgt ab OK Dachgeschoss 3.0 m.

.4 Der ehemalige Oekonomieteil 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 / Oekologie

Wo es technisch und wirtschaftlich tragbar 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

Abs. .1 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 Ueberbauungsplan festgehalten. Der Hof zwischen den historischen Gebäuden ist von parkierenden Fahrzeugen freizuhalten (Ausnahme: Anlieferung).

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

Art. 9 Parkierung

Abs. .1 Die Standorte von Parkplätzen sind im Ueberbauungsplan festgelegt. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach Art. 50 ff. BauV.

.2 Abstellplätze für Velos und Mofas sind nach Art. 54 a BauV zu dimensionieren und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

.3 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

Abs. .1 Die wichtigsten Elemente der Umgebungsgestaltung sind im Ueberbauungsplan 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

.2 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.

.3 Für die bestehende Trafostation auf Parzelle Nr. 124 ist in Absprache mit der Energie Thun AG ein Ersatzstandort vorgesehen (Hinweis im Plan).

Art. 11 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger: 1. April 2004
Öffentliche Planauflage: 1. April bis 3. Mai 2004
Einspracheverhandlungen: 27. Mai 2004
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: -
Rechtsverwahrungen: -

Genehmigt durch
Gemeinderat:

Thun, 19. Juli 2004 Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber: i. V.
R. Zaugg

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: 11. Aug. 2004

Legende

- - - - Begrenzung des Wirkungsbereich

Baufelder

Gebäude (approx. Dimensionen und Lage / als Hinweis)

Zufahrtsbereich (als Hinweis)

PP Parkplatz

best zu erhaltende Bäume

neue Bäume (als Hinweis)