255

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

STADT THUN

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung ZPP W
Areal Scheibenstrasse
nach Art. 58-61 BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung:	1. November 2006
Publikation im Amtsanzeiger:	16. und 23. November 2006
Öffentliche Planauflage:	16. November 2006 bis 18. Dezember 2006
Einspracheverhandlungen:	28. Dezember 2006 und 11. Januar 2007
Erledigte Einsprachen:	2.1
Unerledigte Einsprachen:	1.3
Rechtsverwahrungen:	

Beschlossen durch Gemeinderat: 15. Februar 2007

Thun, 22.3.07

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber: i.V.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

– 7. JUNI 2007

Objekt-Nr.:	2.072	Format:	105 x 59.4 cm	Revidiert:	
Plan-Nr.:	2.072.03	Ges.:	AL	Revidiert:	
Mst.:	1:500	Datum:	31.01.2007		

© 2007 Lischer Architectes/Althaus Architekten

< Sektor West | Sektor Ost >

Scheibenstrasse
Allmendstrasse
"Gasgässchen"
Elektrizitätswerk
Äussere Aare

A
H = 18.00 m
5+ G
558.50

B
H = 18.00 m
5+ G
558.50

C
H = 18.00 m
5+ G
558.50

D
H = 38.60 m
12+ G
557.50

E
H = 15.20 m
5 G
558.50

F
H = 15.20 m
5 G
558.50

G
H = 15.20 m
5 G
558.50

H
H = 12.40 m
4 G
558.00

I
H = 27.40 m
8+ G
558.50

K
H = 16.20 m
5 G
557.50

VORDACH H = 7.00 m
557.35

VORDACH
H = 3.50 m

557.30
557.20
557.00
558.50
558.00

Legende

Verbindlicher Inhalt

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Unterteilung Sektoren West und Ost
- Baufelder
- A Baufeldbezeichnung
- Zufahrtsstrasse
- Verkehrsführung motorisierter Individualverkehr
- H = 18.00 m maximale Gebäudehöhe
- 5 G / 5+ G maximale Anzahl Geschosse / plus Attika
- 558.20 Terrainkote
- 558.50 Erdgeschosskote
- Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht

Wegleitender Inhalt

- Siedlungsgasse
- Quartierplatz
- Hauszufahrt
- Bereich Erschliessung Scheibenstrasse 9 und Allmendstrasse 12
- Anschlussbereich an übergeordnete Erschliessung Langsamverkehr
- oberirdische Autoabstellplätze
- Fussgängerbereiche
- siedlungsinterne Grünbereiche
- private Grünbereiche
- Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle
- Vordach

Weitere Hinweise

- Scheibenstrasse, Bereich für Anlieferung und Notzufahrt
- zum Abbruch bestimmte Gebäude
- schützenswertes Gebäude Scheibenstrasse 25

255

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

STADT THUN

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung ZPP W
Areal Scheibenstrasse
nach Art. 58-61 BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.072	Format:	–		
Plan-Nr.:	–	Verfasser:	aw		
Mst.:	–	Datum:	31.01.2007		

Allgemeines

Artikel 1 **Ziel, Zweck**

Die Überbauungsordnung basiert auf der Zone mit Planungspflicht ZPP W „Areal Scheibenstrasse (Anhang 3 Baureglement). Sie bezweckt die Realisierung einer Überbauung mit den Nutzungen Wohnen/Arbeiten, ergänzt mit Nutzungen aus den Bereichen Freizeit, Sport und Unterhaltung.

Artikel 2 **Wirkungsbereich**

[1] Der Wirkungsbereich erstreckt sich auf das im Überbauungsplan durch eine strichpunktierte Linie gekennzeichnete Gebiet. Die Überbauungsordnung beschlägt nicht den ganzen Perimeter der Zone mit Planungspflicht ZPP W.

[2] Der Wirkungsbereich ist unterteilt in einen Sektor West und einen Sektor Ost.

Artikel 3 **Stellung zum übergeordneten Recht**

Soweit die ZPP W „Areal Scheibenstrasse" und die Überbauungsordnung nichts anderes regeln, gelten die Vorschriften des Baureglements (BR) der Stadt Thun sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Artikel 4 **Vorgaben gemäss Studienauftrag**

Das im Erläuterungsbericht dargestellte für die Überbauung wegweisende Projekt vom 22. Juni 2006 der Wettbewerbs-Sieger Luscher Architectes und Althaus Architekten auf Basis des Studienauftrags sowie das Modell im Massstab 1:500 vom 22. Juni 2006 dienen als Grundlage für die Umsetzung der Überbauungsordnung, die Koordination von Bauvorhaben und Infrastruktur, die Erarbeitung der Bauprojekte sowie die Beurteilung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörde.

Artikel 5 **Inhalt des Überbauungsplanes**

[1] Der Überbauungsplan regelt verbindlich:
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung,
- Sektorenunterteilung,
- Lage und Abmessung der Baufelder,
- Lage der Zufahrtsstrasse (öffentlicher Bereich),
- Verkehrsführung motorisierter Individualverkehr,
- maximale Gebäudehöhe,
- maximale Anzahl Geschosse,
- Terrainkote,
- Erdgeschosskote,
- Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht.

[2] Der Überbauungsplan regelt wegleitend:
- Lage der Siedlungsgasse,
- Lage des Quartierplatzes,
- Hauszufahrten,
- Bereich Erschliessung Scheibenstrasse 9 und Allmendstrasse 12,
- Anschlussbereich an übergeordnete Erschliessung Langsamverkehr (öffentlicher Bereich),
- oberirdische Autoabstellplätze,
- Fussgängerbereiche,
- siedlungsinterne Grünbereiche,
- private Grünbereiche,
- approximative Lage der Ein- und Ausfahrt der Einstellhallen,
- Vordächer.

[3] Der Überbauungsplan enthält als Hinweise:
- Lage und Mass der Scheibenstrasse (öffentlicher Bereich), Bereich für Anlieferung und Notzufahrt,
- zum Abbruch bestimmte Gebäude,
- schützenswertes Gebäude.

Nutzung

Artikel 6 Art der Nutzung

Zulässige Nutzungen sind im ganzen Perimeter: Wohnen/Arbeiten W/A3+, mässig störende Freizeit-, Sport- und Unterhaltungsnutzungen (ausser Dancing, Stripteaselokale usw.). Wohnanteil mindestens 50%. Keine verkehrsintensive Nutzung.

Zusätzlich im Bereich:

– östlich des „Gasgässchens": max. 2'650 m² BGF Verkaufsnutzung, davon für Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel usw.) nur bis maximal 400 m² BGF.

– westlich des „Gasgässchens": keine Verkaufsnutzung.

Artikel 7 Mass der Nutzung

[1] Lage und Abmessung der Baufelder A bis K sind im Überbauungsplan bezeichnet. Bei Gestaltungsbaulinien besteht eine Anbaupflicht.

[2] Unter Einhaltung der im Überbauungsplan festgelegten maximalen Dachrandkoten sind für die einzelnen Sektoren die nachfolgend aufgeführten maximalen Geschosszahlen und Bruttogeschossflächen (BGF) zulässig:

Sektor West:

Das Gesamtnutzungsmass im Sektor West beträgt maximal 28'600 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Baufeld A:
Geschosszahl: maximal 5 Geschosse plus Attika,
Bruttogeschossfläche (BGF): maximal 2'360 m².

Baufelder B und C:
Geschosszahl: maximal 5 Geschosse plus Attika,
Bruttogeschossfläche (BGF): maximal 3'570 m² pro Baufeld.

Baufeld D:
Geschosszahl: maximal 12 Geschosse plus Attika,
Bruttogeschossfläche (BGF): maximal 5'830 m².

Baufelder E und G:
Geschosszahl: maximal 5 Geschosse,
Bruttogeschossfläche (BGF): maximal 2'085 m² pro Baufeld.

Baufeld F:
Geschosszahl: maximal 5 Geschosse,
Bruttogeschossfläche (BGF): maximal 3'070 m².

Baufeld H:
Geschosszahl: maximal 4 Geschosse,
Bruttogeschossfläche (BGF): maximal 1'190 m².

Baufeld I:
Geschosszahl: maximal 8 Geschosse plus Attika,
Bruttogeschossfläche (BGF): maximal 3'970 m².

Baufeld L, bestehendes Gebäude Scheibenstrasse 25:
Geschosszahl: 3 Geschosse,
Bruttogeschossfläche (BGF): maximal 870 m².

Sektor Ost:

Das Gesamtnutzungsmass im Sektor Ost beträgt maximal 8'400 m² Bruttogeschossfläche (BGF), wovon maximal 2'650 m² für Verkaufsnutzungen bestimmt sind. Der Anteil an Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel usw.) darf maximal 400 m² BGF umfassen.

Baufeld K:
Geschosszahl: maximal 5 Geschosse,
Bruttogeschossfläche (BGF): maximal 8'400 m².

Artikel 8 **Lärmschutz**

[1] Für das ganze Areal gelten die Planungswerte gemäss Lärmempfindlichkeitsstufe III (gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung LSV). Diese gelten für alle lärmempfindlichen Räume (gemäss Art. 41 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 6 LSV).

[2] Der Schallschutz wird mittels zweckmässiger Grundrissgestaltung und Aufteilung der Räume sowie mit baulichen Massnahmen sichergestellt.

Artikel 9 **Vorspringende Bauteile**

[1] Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baufelder vorspringen.

[2] Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Zugänge zu unterirdischen Einstellhallen sind auch ausserhalb der Baufelder und der Gestaltungsbaulinien bis auf eine Höhe von maximal 4,5 m ab gewachsenem Terrain zugelassen.

Artikel 10 **Nebenbauten**

Als Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m für Fahrradunterstände, Kehrichtcontainer, Abstellräume, Gartensitzplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche usw. zugelassen. Die Grundfläche der Nebenbauten ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Artikel 11 **Unterirdische Bauten**

Unterirdische Bauten sind in der Regel unter den oberirdischen Bauten angeordnet. Davon ausgenommen sind Autoeinstellhallen und deren Zu- und Wegfahrten, die auch unter Freiflächen liegen dürfen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 16 BR.

Artikel 12 **Attikageschosse**

Das Attikageschoss darf frei angeordnet werden. Seine Grundfläche darf höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Baukörpers betragen. Zusätzliche Vordächer zu Sonnenschutzzwecken sind möglich.

Artikel 13 **Schützenswertes Gebäude**

[1] Für das im Überbauungsplan als schützenswert bezeichnete Gebäude Scheibenstrasse 25 (Baufeld L) gelten die Bestimmungen gemäss Art. 10 a-f kant. BauG.

[2] Die übrigen im Bauinventar der Stadt Thun enthaltenen Gebäude im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung können abgebrochen werden. Gebäude in nächster Umgebung von Neubauten müssen abgebrochen werden.

Artikel 14 **Gebäudehöhen, Erdgeschosskoten, Terrainkoten**

[1] Die im Überbauungsplan eingetragenen Gebäudehöhen beziehen sich auf oberkant Flachdach des Attikageschosses, bzw. wo kein Attikageschoss vorhanden, oberkant Flachdach des obersten Vollgeschosses. Dachaufbauten wie Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten usw. dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten.

[2] Die im Überbauungsplan eingetragene Erdgeschosskote kann maximal um 0,5 m über- oder unterschritten werden.

[3] Das Niveau des fertigen Terrains ist durch eine Terrainhöhenkote festgelegt, wobei diese maximal um 0,5 m über- oder unterschritten werden kann.

Gestaltung

Artikel 15 **Baugestaltung**

[1] Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie anderer, wichtiger Einzelheiten sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

[2] Der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung der Stadt Thun ist für die gestalterische Beratung und Beurteilung beizuziehen.

Artikel 16 Grünbereiche

[1] Die im Überbauungsplan festgelegten privaten Grünbereiche sind von den öffentlichen Bereichen durch geeignete Massnahmen abzugrenzen. Soweit gestalterisch erforderlich, sind Einfriedungen zu bepflanzen.

[2] Die Bepflanzung hat gemäss dem für die Überbauungsordnung wegweisenden Projekt zu erfolgen.

[3] Mindestens im Bereich der oberirdischen Autoabstellplätze zwischen Zufahrtsstrasse und Geleise ist eine Baumreihe zu pflanzen. Die weiteren Inhalte des Grünkonzepts sind im Umgebungsgestaltungsplan auszuweisen.

[4] Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind nach den Vorgaben von Art. 43 bis 45 kant. BauV primär innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung auszuscheiden. Soweit diese Möglichkeiten nicht ausreichen, sind solche Plätze sowie eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 kant. BauV unmittelbar angrenzend an die Überbauungsordnung auf der Parzelle Grundbuch Thun Nr. 4908 zu realisieren. Dieses Recht ist mittels Grunddienstbarkeit sicherzustellen (Art. 15 Abs. 2 kant. BauG). Ein Infrastrukturvertrag (Vertrag für die Umsetzung) regelt die Einzelheiten und ist integrierender Bestandteil dieser Überbauungsordnung (Art. 23).

[5] Die Stadt erstellt gemäss dem Infrastrukturvertrag einen Park auf der Parzelle Nr. 4908.

Artikel 17 Umgebungsgestaltungsplan

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

a) Nebenbauten,
b) Grünkonzept (gemäss der Leitidee „Wohnen im Park"), insbesondere mit Hochstammbäumen,
c) Mauern und Einfriedungen,
d) Verkehrsführung im Detail,
e) Fusswege,
f) Beleuchtung,
g) Hauszugänge und Parkierungszufahrten,
h) Oberirdische Parkierung,
i) Fahrradabstellplätze,
j) Entsorgungsstandorte,
k) private und öffentliche Grünbereiche,
l) Bodenbeläge,
m) Gestaltung der Siedlungsgasse,
n) Gestaltung des Quartierplatzes.

[2] Der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung der Stadt Thun ist für die gestalterische Beratung und Beurteilung beizuziehen.

Erschliessung, Parkierung, Energie

Artikel 18 Erschliessung

[1] Die Baufelder werden von der Scheibenstrasse und der Zufahrtsstrasse her erschlossen. Im Sektor West dürfen nur Anlieferung und Notzufahrt von der Scheibenstrasse her erfolgen.

[2] Die Siedlungsgasse dient als Aufenthaltsbereich sowie der Fussgänger- und Fahrraderschliessung.

[3] Die Fussgängerbereiche dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereiche; sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten.

[4] Zweckmässige, siedlungsinterne Fussgängerverbindungen sind zu erstellen im Grünbereich zwischen den Baufeldern A und B, B und C, D und E, D/E und F, F und G, G und H sowie H und I.

[5] Die Anschlüsse an die übergeordnete Erschliessung durch den Langsamverkehr sind auf zweckmässige Weise sicherzustellen.

[6] Ein Infrastrukturvertrag regelt die Einzelheiten zu Erstellung, Unterhalt und Eigentum der Erschliessungsanlagen und ist integrierender Bestandteil dieser Überbauungsordnung.

[7] Die Scheibenstrasse ist eine Versorgungsroute für Ausnahmetransporte (gemäss Art. 4 der kantonalen Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte). Die Scheibenstrasse muss demnach durchgehend mindestens eine Fahrbahnbreite (B) von 4,50 m, eine lichte Höhe (H) von 4,80 m und eine Tragfähigkeit (G) für 90 t Gesamtgewicht (ohne Zugfahrzeuge) aufweisen.

Artikel 19 Parkierung

[1] Die Anzahl der Autoabstellplätze (für Wohnen und Arbeiten) richtet sich nach Artikel 49 kant. BauV bzw. den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

[2] Oberirdische Autoabstellplätze dürfen nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Flächen erstellt werden.

[3] Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind gedeckt, gut zugänglich und in der Nähe der Hauseingänge anzubieten.

Artikel 20 Energie

In einem Energieversorgungs- und Energieanwendungskonzept ist spätestens im Baugesuch nachzuweisen, wie die dem neuesten Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Energiesparens, des Einsatzes von erneuerbaren Energien und der Fernwärmeversorgung Bundesareal (KVA) ausgeschöpft werden.

Weitere Bestimmungen

Artikel 21 Etappierung

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

[2] Bei einer Etappierung im Sektor West hat eine erste Etappe mindestens drei Baufelder zu enthalten.

[3] Einzelne Baufelder dürfen nicht etappiert werden.

[4] Die Baugesuche der einzelnen Etappen sind dem Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung vorzulegen (vgl. Art. 10 BR).

Artikel 22 Altlasten

[1] Die Sanierung der Altlasten erfolgt gemäss dem Vorgehensvorschlag vom 9. Mai 2006 (Kurzbericht Nr. 01225.12 der Geologengesellschaft Geotest/Schenker) im Sektor West durch die Selve-Park AG und im Sektor Ost durch die Energie Thun AG.

[2] Das Vorliegen eines durch das kantonale Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft genehmigten Sanierungskonzeptes ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung.

Artikel 23 Vereinbarungen

[1] Der Vertrag für die Umsetzung (Infrastrukturvertrag) ist integrierender Bestandteil dieser Überbauungsordnung. Er ist in rechtsverbindlicher Form mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen.

[2] Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende privatrechtliche Verträge und Vereinbarungen der Grundeigentümer sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarrechtliche Näher- und Grenzbaurechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw., vgl. Art. 96 kant. BauG).

[3] Das Vorliegen dieser Verträge ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung.

Artikel 24 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung:	1. November 2006
Publikation im Amtsanzeiger:	16. und 23. November 2006
Öffentliche Planauflage:	16. November 2006 bis 18. Dezember 2006
Einspracheverhandlungen:	28. Dezember 2006 und 11. Januar 2007
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	3

Beschlossen durch
Gemeinderat: 15. Februar 2007

Thun, 22.3.07 Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

- 7. JUNI 2007

255

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

STADT THUN

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung ZPP W
Areal Scheibenstrasse
nach Art. 58-61 BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.072	Format:	–	
Plan-Nr.:	–	Verfasser:	aw	
Mst.:	–	Datum:	31.01.2007	

Anhang:

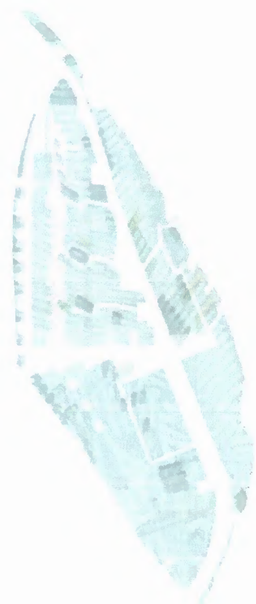
Auf Basis des Studienauftrags erarbeitete Grundlagen:

- Für die Überbauungsordnung wegweisendes Projekt von Luscher Architectes, Lausanne, und Althaus Architekten, Bern, vom 22. Juni 2006 (vier Poster, verkleinert).
- Fotos des Modells im Massstab 1:500 vom 22.6.2006.

ERDGESCHOSS MIT UMGEBUNG 1/500

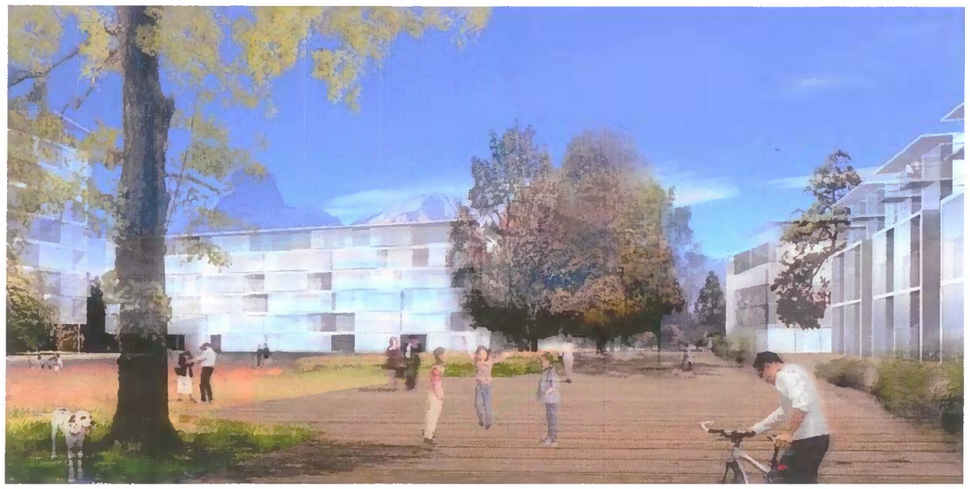
< Westlicher Arealteil

Östlicher Arealteil >



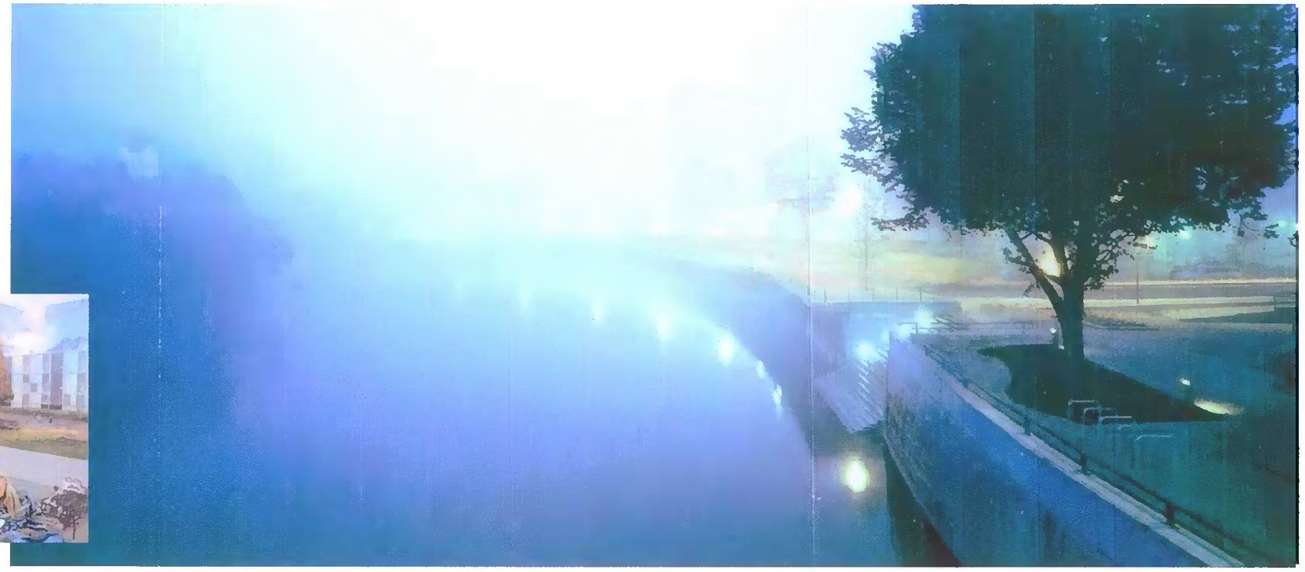


TRAUMWOHNEN



... IM PARK

... AM WASSER



... ZU HAUSE



Westlicher Arealteil
Die vorgeschlagenen Grundrisstypologien entsprechen einem ideal anzustrebenden Wohnungsschlüssel mit mehrheitlich 3,5- und 4,5- Zimmer-Wohnungen (je 40%) und je 10% Wohnungen mit 2.5 und 5,5 Zimmern.

Dies ist ein Beitrag zum Thema "Neue Wohnformen", welches sich mit dem gesellschaftlichen und sozialen Wandel befasst, d.h. weg von der klassischen Kleinfamilie zur Pluralisierung und Individualisierung der Haushalts- und Familienformen. Die Annahme liegt nahe, dass sich dieser Wandel in neuen Wohnformen und damit in einem erweiterten, den aktuellen Markt ergänzenden Wohnangebot reflektieren wird: Grundrissformen, die mit mehr offener, variablerer Struktur auch mehr individuell angepasste Nutzungsmöglichkeiten anbieten.

Die spezifisch entweder auf *Eigentum* oder auf *Miete* zugeschnittenen Grundrisse und Grössenordnungen entsprechen den gewünschten prozentualen Flächenanteilen, können aber - falls gewünscht - in der Zuordnung zu den einzelnen Gebäuden geändert werden. Sollten zusätzlich alternative Wohnlösungen gefragt sein, wären solche mit der Projektplanung im Gesamtkonzept unter Einhaltung der *üO* realisierbar.

Das Projekt
Das Konzept des Städtebau-Projektes beruht auf einer Zweiteiligkeit der baulichen Dichte.

Zur Stadt hin mehr Urbanität : Arbeiten mit Wohnanteil.

Von der Stadt weg mehr Freiraum : Wohnungs-Mischangebot (Eigentum/Miete) mit entsprechenden Grundrisstypologien in der weiträumigen Parklandschaft am Fluss. Das Areal hat eine Aufnahmekapazität von bis zu 270 Wohnungen.

Das Konzept der Landschaftsgestaltung inszeniert eine durchgehende Grünanlage, in welche sich die befahrbaren Oberflächen fussgängerfreundlich integrieren und damit der ***Idee Strasse*** eine verkehrsberuhigende Form zuweisen.

ARBEITEN ...

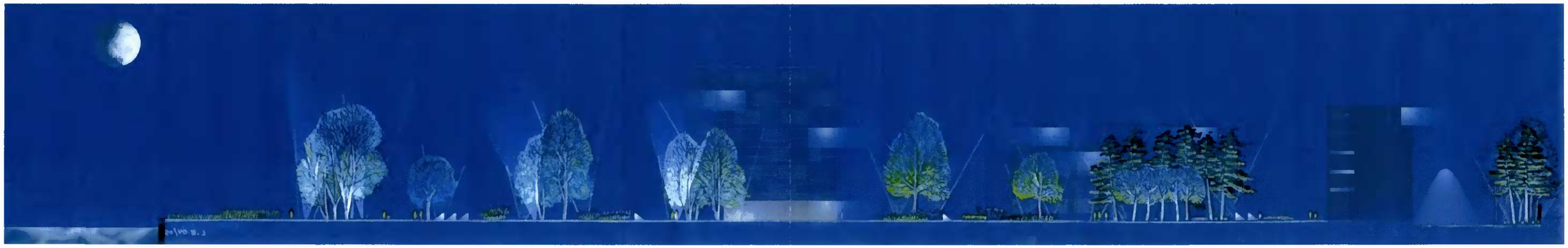


Östlicher Arealteil
Die fingerförmige Gebäudestruktur erlaubt hier eine optimale Erschliessung für Büroräume eines grösseren Betriebes, oder aber auch verschiedener Kleinunternehmen. Zur Scheibenstrasse hin bietet der Verbindungsbau mit seinem grosszügigen Vordach eine repräsentative Fassade, während die Hofseite zum Verweilen einlädt und für die optimale Belichtung der Arbeitsräume sorgt.

Die Aufbauten der zwei obersten Geschosse können als Erweiterung der Büroflächen genutzt werden. An dieser privilegierten Lage sind aber auch attraktive Wohnungen realisierbar.

... AN DER SCHWELLE ZUR STADT

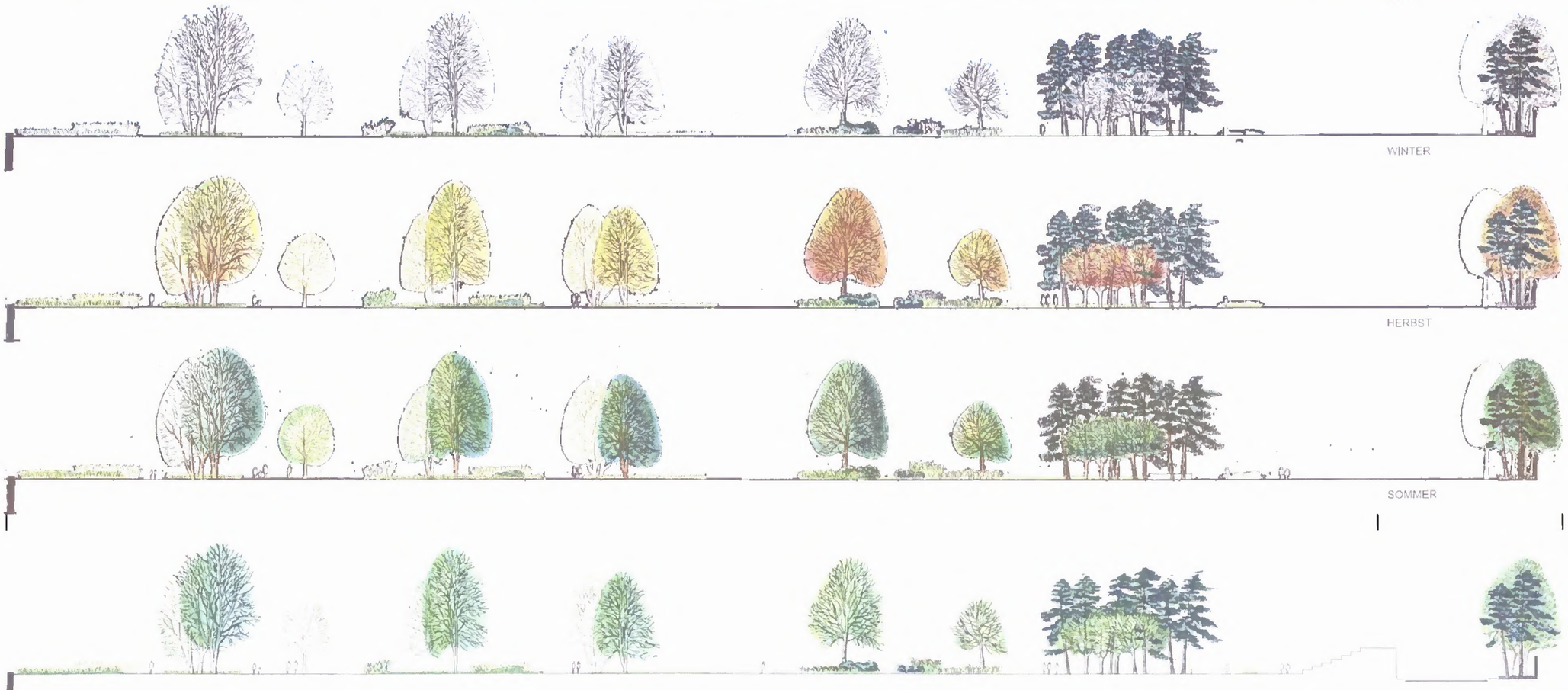
üO-Wegweisendes Projekt "Selve-Areal Thun", ©2006 Luscher Architectes SA & Partner - Althaus Architekten Bern AG



NACHT

Die Libelle und die Zitterpappel

Zwei Knaben haben sich an die Fersen einer leuchtend blauen Libelle geheftet. Soeben überflog sie das Deck, das sich den Gebäuden entlang zieht. Unter den Kieferbäumen angelangt, nehmen sie den Weg, der sich durch den grossen Park schlängelt und an der duftenden Blumenwiese vorbeiführt. « Jetzt habe ich sie fast erwischt » jauchzt einer der beiden, und schon geht's weiter im Zickzack zwischen den Büschen und mit grossen Sprüngen über die Gräser ! Lachend überqueren sie die Fussgängerpromenade.
Die Libelle aber, scheint sich durch die beiden Buben nicht aus der Ruhe bringen zu lassen. Unbekümmert gewinnt sie etwas an Höhe und lässt sich auf einer stattlichen Zitterpappel nieder.
« Dieses Mal hatten wir Pech ! » sagt einer der beiden « so hoch können wir leider nicht klettern ! Komm, lass' uns zu den Fischen gehen... ! »

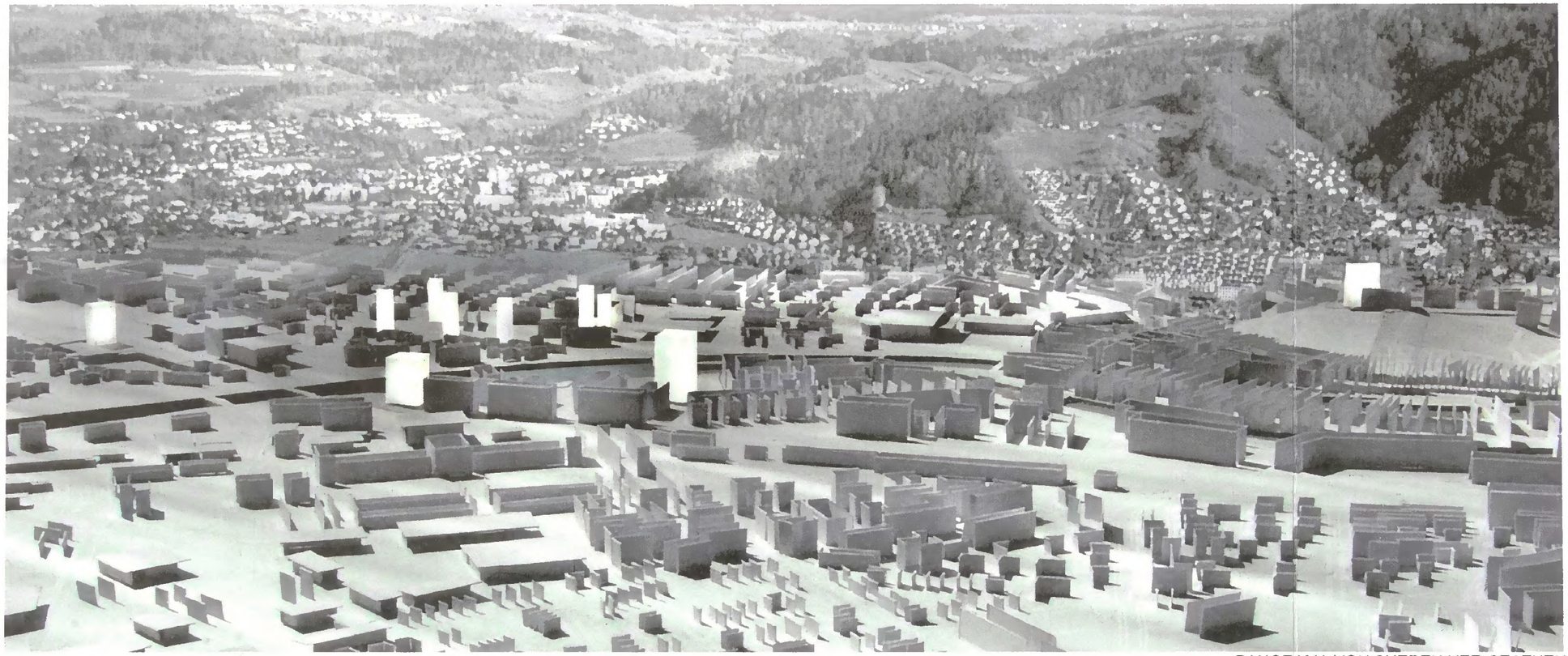


Konzept
Schnell wachsende, einheimische Vegetation, die dem schadstoffreichen Boden trotzt und ihn bei seiner Regeneration unterstützt.
Je mehr man sich der Aare nähert, desto mehr sommergrüne Laubbäume zieren die Anlage. Je mehr man sich den Bahngeleisen (und somit den Alpen) nähert, desto resistenter wird die Vegetation. Das Herz des Parks schmücken Laubbäume und resistente Gewächse gemeinsam.



Flussufer grasbewachsen | Weiden-Gruppen | Promenade unter Bäumen | Saum aus Zitterpappeln | Plattform für diverse Aktivitäten | Prärie | Verweilen im Schatten des Gartens, in der Sonne der Rasenfläche | Gehölz | Fussgängerdeck | Grünschranke aus bemooster Wand, Farn und Föhren

üiO-Wegweisendes Projekt "Selve-Areal Thun", ©2006 Luscher Architectes SA & Partner - Althaus Architekten Bern AG



PANORAMA VON SUEDEN HER GESEHEN



FOTOMONTAGE VON SUEDEN HER GESEHEN

üO-Wegweisendes Projekt "Selve-Areal Thun", ©2006 Luscher Architectes SA & Partner - Althaus Architekten Bern AG

