266

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

ZPP O; Bahnhof West

Überbauungsordnung Pestalozzistrasse 4 – 10

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500 mit Überbauungsvorschriften vom 31.10.2011
- Erläuterungsbericht vom 31.10.2011

Hinweise auf weitere Dokumente:

- Richtplan Gebietsentwicklung "Bahnhof West" vom 28. 10. 2004
- Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung vom Juni 2007

Objekt-Nr.:	2.148	Format:	A4 / A3
Plan-Nr.:	2.148.01	Datum:	31.10.2011 / Lo
Mst.:	1 : 500	Revidiert:	--

Lohner+Partner ■

LOHNER+PARTNER
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

Stadt Thun
ZPP 0 «Bahnhof West»
Überbauungsordnung Pestalozzistrasse 4-10

Überbauungsplan

0 5 10 15 20 25 m

Massstab: 1:500 / Datum: 31. Oktober 2011

Aufträge CAD / 452 / Pla_452_UeO_Pestalozzistr_311011 / 16.11.11 / A3 / lo / mw / AB / ro

- Wirkungsbereich
- Baufelder für viergeschossige Hauptbauten
- Baufeldbegrenzungen mit Anbaupflicht
- Mögliche Etappenbegrenzungen
- Baufeld für Untergeschosse
- Mögliche Ein- und Ausfahrtsrampen in unterirdische Einstellhallen
- Bereich für private Gärten
- Bereich für Detailerschliessung
- Bereich für die Gestaltung der öffentlichen Räume
- Bestehende und neu zu pflanzende Hochstammbäume

LOHNER+PARTNER
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

Stadt Thun
ZPP O «Bahnhof West»
Überbauungsordnung Pestalozzistrasse 4 – 10

Überbauungsvorschriften

31. Oktober 2011
Aufträge / 452 / 07 / Ber_Vorschriften_311011.doc / 16.11.11 / Lo / Di

Inhalt

ALLGEMEINES 2
Artikel 1 Planungszweck 2
Artikel 2 Wirkungsbereich 2
Artikel 3 Stellung zur Grundordnung 2
Artikel 4 Inhalt des Überbauungsplans 2

NUTZUNG 3
Artikel 5 Art der Nutzung 3
Artikel 6 Mass der Nutzung 3
Artikel 7 Gebäudehöhe 3
Artikel 8 Bauweise 3
Artikel 9 Baufeldbegrenzungen 4

GESTALTUNG 4
Artikel 10 Gestaltung allgemein 4
Artikel 11 Dachgestaltung 5
Artikel 12 Gestaltung Aussenräume 5

WEITERE BESTIMMUNGEN 6
Artikel 13 Abstellplätze 6
Artikel 14 Abfallentsorgung 6
Artikel 15 Etappierung 6
Artikel 16 Verträge und Vereinbarungen 7
Artikel 17 Übergangsbestimmung 7
Artikel 18 Inkrafttreten 7

GENEHMIGUNGSVERMERKE 8

ALLGEMEINES

Planungszweck

Artikel 1

1 Die Überbauungsordnung Pestalozzistrasse 4 – 10 bezweckt die Umsetzung des Richtplans Gebietsentwicklung «Bahnhof West» in dessen Teilgebiet 1.5; d.h. eine baulich verdichtete und urban gestaltete Entwicklung entlang der Pestalozzistrasse.

2 Die Überbauungsordnung bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer qualitätsvollen und etappierbaren Überbauung auf der Grundlage der aktualisierten Überbauungsstudie Pestalozzistrasse 4 – 10 vom August 2009.

Wirkungsbereich

Artikel 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Artikel 3

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

Inhalt des Überbauungsplans

Artikel 4

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

a) die Lage und Abmessungen der Baufelder 1 und 2 für viergeschossige Hauptbauten;
b) die Baufeldbegrenzungen mit Anbaupflicht für Erd- und Normalgeschosse;
c) mögliche Etappenbegrenzungen
d) die Lage und Abmessungen des Baufelds für Untergeschosse;
e) mögliche Ein- und Ausfahrtsrampen in unteriridsche Einstellhallen;
f) den Bereich für private Gärten;
g) den Bereich für Detailerschliessungen;
h) den Bereich für die Gestaltung der öffentlichen Räume;
i) die bestehenden und neu zu pflanzenden Hochstammbäume.

NUTZUNG

Art der Nutzung

Artikel 5

1 Die Art der Nutzung ist Wohnen und Arbeiten im Sinne des Baureglementes (Art. 20 BR betr. W/A3 und W/A 3+ sowie Anhang 3 BR betr. ZPP O Bahnhof West).

2 Der Wohnanteil beträgt über den ganzen Wirkungsbereich gerechnet 25 bis 75%.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung.

Mass der Nutzung

Artikel 6

1 Das maximal zulässige Mass der Nutzung ergibt sich aus den festgelegten Baufeldern und Geschosszahlen.

2 Die Geschosszahl beträgt vier plus Attikageschoss.

Gebäudehöhe

Artikel 7

1 Die Baukörper können mit oder ohne Attikageschoss realisiert werden. Die Gebäudehöhe wird für die beiden Varianten differenziert festgelegt.

2 Die maximale Gebäudehöhe ohne Attikageschoss beträgt 12.50 m (OK Dachrand), diejenige mit Attikageschoss 13.50 m (OK Brüstung).

3 Technisch bedingte Aufbauten (wie Liftschächte, Antennen, Energiegewinnungsanlagen o.ä.) dürfen die Gebäudehöhe bzw. das Attikageschoss um das technisch bedingte Minimalmass überragen.

Bauweise

Artikel 8

1 Innerhalb des Baufelds 1 gilt die geschlossene Bauweise, d.h. die Gebäude sind an die seitliche Grenze zu stellen und mit einer Brandmauer zusammenzubauen.

2 Innerhalb des Baufelds 2 ist ein geschlossener Baukörper zu erstellen, welcher mindestens 90% der Länge des Baufelds ausschöpft.

Baufeldbegrenzungen

Artikel 9

1 Die Baufeldbegrenzung mit Anbaupflicht bestimmt die Fassadenflucht des Erdgeschosses und der Normalgeschosse. Vorbehalten bleibt Abs. 2.

2 Entlang dem Eigerweg, im Bereich der Einmündungen von Ein- und Ausfahrtsrampen sind – beschränkt auf die Höhe des Erdgeschosses – bauliche Massnahmen zu treffen, welche gewährleisten, dass bei einer Beobachtungsdistanz in der Einmündung von 2.50 m und einem Abstandswert auf dem Eigerweg 1.50 m – beides ab Fahrbahnrand – eine Knotensichtweite von 10 m eingehalten werden kann (vgl. dazu Anhang II des Erläuterungsberichts).

3 Über die Begrenzung der Baufelder dürfen Gesimse sowie Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz ab dem ersten Obergeschoss um max. 1.0 m hinausragen.

4 Balkone ohne oder mit seitlichem Witterungsschutz dürfen – auf maximal 50 % der Fassadenlänge pro Etappe – entlang der nordwestlichen Seite um 2.50 m, entlang der Pestalozzi- und der Waisenhausstrasse um 1.00 m über die Begrenzung der Baufelder hinausragen

5 Im Bereich des Erdgeschosses kann zudem strassenseitig (Pestalozzistrasse und Waisenhausstrasse) ein Vordach von max. 2.00 m Tiefe erstellt werden.

6 Entlang dem Eigerweg und der nordöstlichen Seite von Baufeld 2 dürfen keine Bauteile über die Begrenzung der Baufelder hinausragen.

GESTALTUNG

Gestaltung allgemein

Artikel 10

1 An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden hohe Anforderungen gestellt.

2 Die prägenden Merkmale der Bau- und Aussenraumgestaltung entlang der Pestalozzistrasse, die städtebaulichen Zielsetzungen und Erläuterungen des Richtplans Gebietsentwicklung sowie die Gestaltungsrichtlinien Bau- und Aussenraumgestaltung sind zu beachten; wesentlich

sind u.a.:
- die Aufwertung und urbane Gestaltung entlang der Pestalozzistrasse,
- die Ablesbarkeit der einzelnen Liegenschaften und Etappen durch eine entsprechende Differenzierung der Fassaden und/oder eine Staffelung der Gebäudehöhen.

3 Die aktualisierte Überbauungsstudie Pestalozzistrasse 4 – 10 vom August 2009 (vgl. Anhang I Erläuterungsbericht) veranschaulicht eine mögliche, zielgerichtete Umsetzung der in Abs. 2 genannten Grundsätze.

4 Bauvoranfragen und Baugesuche sind dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung zur Beurteilung vorzulegen.

Dachgestaltung

Artikel 11

Die Dächer sind flach zu decken und mit Ausnahme begehbarer Terrassen und technisch bedingter Aufbauten (gem. Art. 7 Abs. 3) extensiv zu begrünen.

Gestaltung Aussenräume

Artikel 12

1 Für die Gestaltung der öffentlichen Räume Pestalozzistrasse und Waisenhausstrasse ist u.a. wesentlich:
- die urbane Aufwertung und integrale Gestaltung unter Einbezug der privaten Vorplätze und Vorgärten,
- die Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung der Alleebaumreihen,
- die Förderung von Sicherheit und Aufenthaltsqualität.

2 Der Vorgartenbereich entlang der Pestalozzistrasse ist als offene, je nach Erdgeschossnutzung auch öffentlich zugängliche, befestigte Fläche zu gestalten und darf für den Warenumschlag, jedoch nicht als Parkierungsfläche für Personenwagen genutzt werden.

3 Der Eigerweg ist den übrigen öffentlichen Räumen untergeordnet zu gestalten (vgl. auch Art. 9 Abs. 2).

4 Der rückwärtige Bereich für private Gärten ist mit Ausnahme der Einstellhallenzufahrten zu begrünen; Ein- und Ausfahrtsrampen in unterirdischen Einstellhallen können unter Wahrung des Strassenabstands zur Waisenhausstrasse von 4 m überdacht werden; die Überdachung ist extensiv zu begrünen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Abstellplätze

Artikel 13

1 Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder ist nach den Bestimmungen der Bauverordnung festzulegen.

2 Die erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen sind in einer oder mehreren unterirdischen Einstellhallen anzuordnen; diese kann bzw. können nur von der Waisenhausstrasse oder vom Eigerweg aus erschlossen werden. Oberirdische PP können ausnahmsweise bewilligt werden, solange die entsprechende Bauetappe noch nicht realisiert wird. Die Gestaltungsvorschrift nach Art. 12 Abs. 2 wird in diesen Ausnahmefällen aufgehoben.

3 Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder können im Bereich für die Gestaltung der öffentlichen Räume angeordnet werden – jedoch nur innerhalb der privaten Parzellen.

Abfallentsorgung

Artikel 14

1 Die Bereitstellungsorte für den Hauskehricht sind vor Eingabe des Baugesuchs mit dem städtischen Tiefbauamt festzulegen.

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

Etappierung

Artikel 15

1 Eine Bauetappe umfasst im Minimum je rund einen Drittel des Baufelds 1 (vgl. die möglichen Etappenbegrenzungen im Überbauungsplan) oder das Baufeld 2.

2 Jede Etappe muss zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung (im Sinne von Art. 5 und 6 BR sowie Art. 10 UeV) ergeben.

3 Für jede Etappe ist zudem nachzuweisen und mittels Dienstbarkeiten vor Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen, dass der Endausbau gemäss Überbauungsordnung – insbesondere der Zusammenbau der Gebäude, die Erschliessung einer gemeinsamen Einstellhalle und eine zusammenhängende Strassenraumgestaltung – jederzeit und ungeschmälert realisierbar bleibt.

Verträge und Vereinbarungen

Artikel 16

1 Die Gemeinde regelt spätestens vor Erteilung einer Baubewilligung die Anliegen der Erschliessung, des öffentlichen Aussenraums sowie der Ver- und Entsorgung im Rahmen eines Infrastrukturvertrags mit den Grundeigentümer/-innen im Planungsperimeter. Mit diesem Infrastrukturvertrag wird zudem eine pauschale Kostenbeteiligung pro Grundeigentümer festgelegt.

2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen (Etappierung, Eigentums- und Benützungssrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflichten, Kostenpflichten, nachbarliche Grenzbereinigungen und Näherbaurechte, usw. – vgl. auch Art. 15 Abs.3) zu sichern.

Übergangsbestimmung

Artikel 17

Sämtliche altrechtlichen Baulinien werden innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung vollständig aufgehoben.

Inkrafttreten

Artikel 18

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung:	29. Jan. 2010
Publikation im Amtsanzeiger:	12. Aug. 2010 und 3. Juni 2011
1. Öffentliche Planauflage:	12. Aug. 2010 bis 13. Sept. 2010
2. Öffentliche Planauflage:	3. Juni bis 7. Juli 2011
Einspracheverhandlungen:	26. Okt. 2010, 11. Jan. 2011 und 24. März 2011
Erledigte Einsprachen:	2
Unerledigte Einsprachen:	–
Rechtsverwahrungen:	–

Genehmigt durch den Gemeinderat:

GRB Nr.: 673 vom: 15. Dezember 2011

Thun, 9.1.2012

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

30. JAN. 2012