269 (241-25)

Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun
Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34
planungsamt@thun.ch, www.thun.ch

STADT THUN

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung ZPP H Allmendingenallee

mit geringfügiger Änderung der ZPP-Vorschriften nach Art. 122 Abs. 6 BauV sowie mit Änderung des Baulinienplans Allmendingen

– Geringf. Änderung der ZPP-Vorschriften, Baureglement, Anhang 3, Punkt 3.2.2

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan mit Änderung des Baulinienplans Allmendingen
- Überbauungsvorschriften

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt vom 22. Dezember 2011

Objekt-Nr. :	2100	Format:	A4	Revidiert:	
Plan-Nr. :	-	Gez.:	Ju		
Mstb.:	-	Datum:	11.09.2012		

Baureglement bestehend

ZPP H Allmendingenallee

Nutzungsart	Wohnen (Anteil min. 75%), stilles Gewerbe.
Nutzungsmass	AZ min. 0.4, AZ max. 0.6, GZ 2.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II. Es sind die Planungswerte einzuhalten.
Besondere Anforderungen	Lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung; Renaturierung Allmendingenbächli

Baureglement Änderung

ZPP H Allmendingenallee

Nutzungsart	Wohnen (Anteil min. 75%), stilles Gewerbe,
Nutzungsmass	AZ min. 0.4, AZ max. 0.6, GZ 2, entlang der Autobahn partiell 3.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II. Es sind die Planungswerte einzuhalten.
Besondere Anforderungen	- Lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung; Überdeckte offene Attika-Sitzplätze gemäss Anhang 1 dürfen jeweils auf einer Längs- und einer Querseite verglast werden, um den geforderten Lärmschutz zu erreichen. In diesen Bereichen und bei lärmschutzwirksamen Gebäuden entlang der Autobahn ist eine partielle 3-Geschossigkeit auf maximal einem Zehntel der Gebäudelänge zulässig. - Renaturierung Allmendingenbächli

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung:	13. April 2012
Publikation im Amtsanzeiger:	31. Mai 2012
Öffentliche Planauflage:	31. Mai bis 2. Juli 2012
Einspracheverhandlungen:	14. August 2012
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch

Gemeinderat: 18. Oktober 2012

Thun, den 18.10.2012

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

28. Feb. 2013

269 (241-25)

Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun
Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34
planungsamt@thun.ch, www.thun.ch

STADT THUN

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung ZPP H Allmendingenallee

mit geringfügiger Änderung der ZPP-Vorschriften nach Art. 122 Abs. 6 BauV sowie mit Änderung des Baulinienplanes Allmendingen

Geringfügige Änderung der ZPP-Vorschriften, Baureglement, Anhang 3, Punkt 3.2.2

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan mit Änderung des Baulinienplans Allmendingen
- Überbauungsvorschriften

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt vom 22. Dezember 2011

Objekt-Nr.:	2100	Format:	30 x 105	Revidiert:	
Plan-Nr.:	2100.1	Gez.:	SR / SL		Viktor Burri AG
Mst.:	1:500	Datum:	11.09.2012		Architekten, Thun

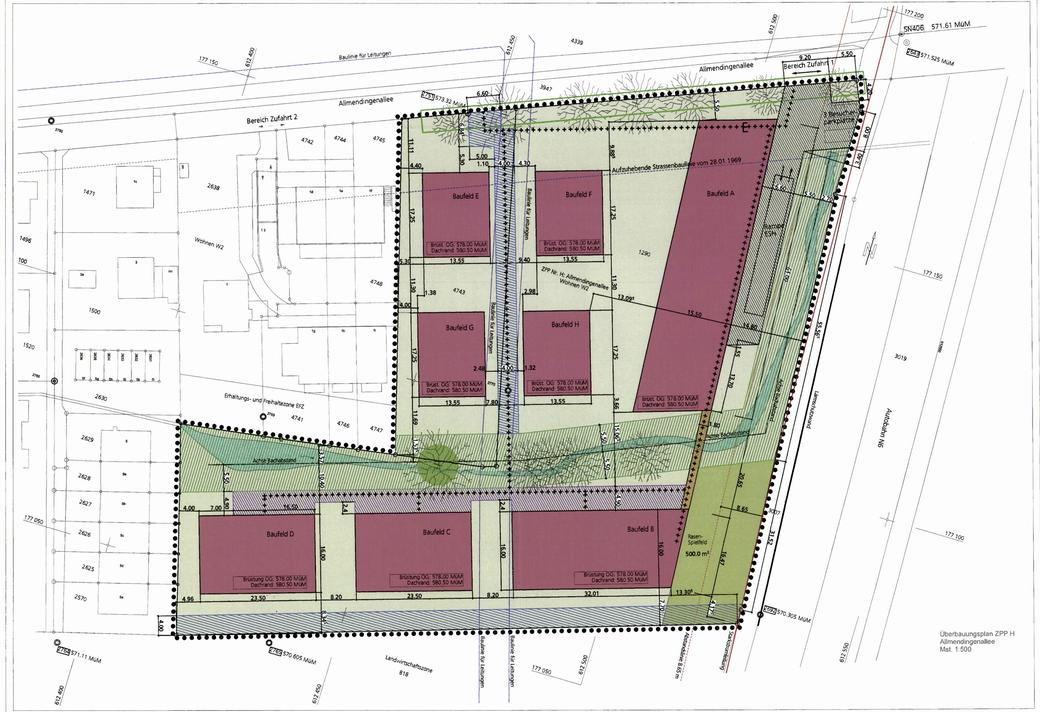
Legende

Verbindliche Regelungen

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufelder A-H für Hauptbauten
- Bereich für Lärmschutzwand und überdachte Erschliessung
- Bereich für überdachte Fussweg-Erschliessung
- Bereich für befahrbare freizuhaltende Verkehrsflächen und Autoabstellplätze
- Bereich für Zufahrt 1
- Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
- Bereich für renaturierten Allmendingenbach (Gewässerraum)
- Siedlungsgrünraum (halböffentlich) mit Spielflächen
- interne Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
- Bereich für grössere Spielfläche
- aufzuhebende Strassenbaulinie vom 28.01.1969
- maximale Gebäudehöhen und Dachkoten (Brüstung OG 578.00 MüM, Dachrand 580.50 MüM)
- zu erhaltende bestehende Bäume
- Notzufahrt Feuerwehr (ungefähre Lage)
- E — Entsorgungsstandort

Hinweise

- Schützenswerter Einzelbaum E38 gemäss Zonenplan II
- Schützenswerte Baumreihe (Allee) G18 gem. Zonenplan II
- Baulinie für Leitungen
- Strassenbaulinie vom 28.01.1969
- Lärmschutzwand
- Hochspannungsleitung
- Abstandslinie 8.65 m zu Hochspannungsleitung
- Bereich für Zufahrt 2 (bestehend)
- Ein- / Ausfahrt Einstellhalle (bestehend)
- 573.32 MüM — Messpunkte mit Höhenangaben (bestehend)



Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung:	13. April 2012
Publikation im Amtsanzeiger:	31. Mai 2012
Öffentliche Planauflage:	31. Mai bis 2 Juli 2012
Einspracheverhandlungen:	14. August 2012
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	2

Beschlossen durch

Gemeinderat: 18. Oktober 2012

Thun, den 18. Oktober 2012

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: 28. Feb. 2013

A. Bil.

269 (241-25)

Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34
planungsamt@thun.ch, www.thun.ch

STADT THUN

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung ZPP H Allmendingenallee

mit geringfügiger Änderung der ZPP-Vorschriften nach Art. 122 Abs. 6 BauV sowie mit Änderung des Baulinienplans Allmendingen

Geringfügige Änderung der ZPP-Vorschriften, Baureglement, Anhang 3, Punkt 3.2.2

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan mit Änderung des Baulinienplans Allmendingen
- Überbauungsvorschriften

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt vom 22. Dezember 2011

Objekt-Nr. :	2100	Format:	A4	Revidiert:	
Plan-Nr. :	-	Gez.:	SR	Viktor Burri AG	
Mstb.:	-	Datum:	11.09.2012	Architekten , Thun	

INHALTSVERZEICHNIS

	ALLGEMEINES	Seite
Art. 1	Ziel und Zweck	2
Art. 2	Wirkungsbereich	2
Art. 3	Stellung zu übergeordnetem Recht	2
Art. 4	Richtprojekt	2
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes	2
	NUTZUNG UND GESTALTUNG	
Art. 6	Art und Mass der Nutzung	3
Art. 7	Gestaltung	3
	BAUFELDER	
Art. 8	Baufelder	4
Art. 9	Gebäudehöhen	4
Art. 10	Vorspringende Bauteile	4
Art. 11	Dächer	4
	UMGEBUNGSGESTALTUNG	
Art. 12	Grundsätze	4
Art. 13	Umgebungsgestaltungsplan	5
Art. 14	Grünbereiche und Wegnetz	5
Art. 15	Bäume	5
	ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	
Art. 16	Erschliessung	5
	ENERGIE	
Art. 17	Energie	6
	ETAPPIERUNG	
Art. 18	Etappierung	6
	WEITERE BESTIMMUNGEN	
Art. 19	Lärmschutz	6
Art. 20	Vereinbarungen	7
Art. 21	Inkrafttreten	7
Art. 22	Aufhebung Strassenbaulinie	7

ALLGEMEINES

Art. 1

Ziel und Zweck

[1] Mit dieser Überbauungsordnung soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Wohnüberbauung mit hoher städtebaulicher Qualität und gutem Wohnwert sichergestellt werden.

[2] Die Überbauungsordnung „Allmendingenallee" bezweckt:
- die Errichtung einer gesamthaft gestalteten Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität
- die Gestaltung der Überbauung als unverwechselbares Ganzes
- Lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung
- Renaturierung Allmendingenbächli

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für den im Plan durch eine Umrandung entsprechend gekennzeichneten Wirkungsbereich.

Art. 3

Stellung zu übergeordnetem Recht

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gilt das Baureglement der Stadt Thun und die Vorschriften der ZPP H Allmendingenallee, Anhang 3 Baureglement.

Art. 4

Richtprojekt

Das der Überbauungsordnung zu Grunde liegende Richtprojekt vom 10.12.2010 (Revisionsstand 22.12.2011) ist Beurteilungsmassstab für die Qualität der Bau- und Aussenraumgestaltung.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes

[1] Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Lage und Abmessung der Baufelder A-H für Hauptbauten
- die Lage und Abmessung des Bereiches für Lärmschutzwand und überdachte Erschliessung
- die Lage und Abmessung des Bereiches für überdachte Fussweg-Erschliessung
- der Bereich für befahrbare freizuhaltende Verkehrsflächen und Autoabstellplätze
- der Bereich für die Zufahrt 1
- der Bereich für die Ein- und Aufahrt zu der Einstellhalle
- der Bereich für den renaturierten Allmendingenbach (Gewässer raum)
- der Siedlungsgrünraum (halböffentlich) mit Spielflächen
- die internen Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)

- der Bereich für die grössere Spielfläche
- die aufzuhebende Strassenbaulinie vom 28.1.1969 gemäss Baulinienplan "Allmendingen" der Stadt Thun
- die maximalen Gebäudehöhen und Dachkoten
- die zu erhaltenden bestehenden Bäume
- die Notzufahrt für die Feuerwehr (ungefähre Lage)
- der Entsorgungsstandort

2 Im Überbauungsplan werden als Hinweis bezeichnet:

- der schützenswerte Einzelbaum E38 gemäss Zonenplan II
- die schützenswerte Baumreihe (Allee) G18 gemäss Zonenplan II
- die Baulinien für Leitungen
- die Strassenbaulinie vom 28.01.1969
- die Lärmschutzwand
- die Hochspannungsleitung
- die Abstandslinie 8.65 m zur Hochspannungsleitung
- der Bereich für die Zufahrt 2 (bestehend)
- die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle (bestehend)
- die Messpunkte mit Höhenangaben (bestehend)

NUTZUNG UND GESTALTUNG

Art. 6

Art und Mass der Nutzung

1 Innerhalb des Wirkungsbereichs gelten die Bestimmungen der ZPP H Allmendingenallee gemäss Anhang 3 Baureglement, mit Vorbehalt von nachfolgenden Präzisierungen:

2 Die Ausnützungsziffer für die Baufelder A bis H beträgt insgesamt min. 0.4 und max. 0.6.

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Nutzungsnachweis über alle Baufelder zu erbringen.

3 Auf Grund des auf 500 m^2 beschränkten Spielfeldes sind maximal 39 Familienwohnungen zulässig.

4 Die Balkone der Vollgeschosse dürfen auf einer Längs- und einer Querseite verglast werden, um den geforderten Lärmschutz zu erreichen. Gesamthaft müssen mind. 25% der Abwicklung offen bleiben. Dies gilt auch für die überdeckten Attika Sitzplätze.

Art. 7

Gestaltung

Die neu zu erstellenden Bauten und Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Sie sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Terrainveränderung, Gestaltung der Aussenräume, sowie anderer wichtiger Einzelheiten, sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen. Bei Gestaltungsfragen ist der Fachausschuss für Bau und Aussenraumgestaltung der Stadt Thun beizuziehen.

BAUFELDER

Art. 8

Baufelder

[1] Innerhalb der Baufelder A bis H darf bis an deren Begrenzung gebaut werden.

[2] Es besteht keine Anbaupflicht. Es sind jedoch Baukuben zu wählen, die die Baufelder annähernd ausfüllen.

Art. 9

Gebäudehöhen

[1] Für die max. Gebäudehöhen der Baufelder gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Koten. Diese bezeichnen oberkant Dachrand und oberkant geschlossene Brüstung des Obergeschosses (max. Gebäudehöhe).

[2] Über die Koten hinausragen dürfen: Technische bedingte Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine, etc..

Art. 10

Vorspringende Bauteile

Über die Baufelder hinausragen dürfen:

- Unterirdische Gebäudeteile, allerdings nicht in den Bereich zur Renaturierung des Allmendingenbaches und nicht über die Baulinien für Leitungen.
- Vordächer vor den Hauszugängen der Hauptbauten bis 1.5 m.
- Gedeckte Veloabstellplätze

Art. 11

Dächer

[1] Es sind nur Flachdächer zugelassen.

[2] Nicht begehbare Flachdächer der Hauptbauten sind zu begrünen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 12

Grundsätze

Die Aussenräume sind nach ökologischen Prinzipien zu gestalten.
Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Vernetzung der Grünräume
- Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen
- Dachbegrünungen
- Renaturierung des Allmendingenbaches
- Erhaltung des schützenswerten Einzelbaumes und der Baumreihe.

Art. 13

Umgebungs-Gestaltungsplan

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Zusätzlich zu den in Art. 14 BewD und Art. 6 BR genannten Inhalten hat der Umgebungsgestaltungsplan folgendes zu regeln:

- Not- und Feuerwehrzufahrten
- Beläge
- Versickerungskonzept
- private Aussenbereiche

Art. 14

Grünbereiche und Wegnetz

[1] Ein Bereich für eine grössere Spielfläche gemäss Art 45 ff BauV ist Bestandteil der Gesamtüberbauung und ist als Rasenspielfeld auszubilden.

[2] Der Bereich zur Renaturierung des Allmendingenbaches ist ein Korridor zur Renaturierung des Allmendingenbaches. Zum Baugesuch ist ein Detailprojekt der Renaturierung des Gewässers einzugeben. Dieses ist vorgängig mit den zuständigen Stellen zu erarbeiten. Die Renaturierung muss gleichzeitig mit der ersten Bauetappe erfolgen. Bauten und Anlagen in diesem Bereich sind nicht zulässig.

[3] Der Siedlungsgrünraum (halböffentlich) mit Spielflächen bezweckt nebst der Realisierung von Gärten für die Bewohner die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünbereichen innerhalb der Siedlung. Die erforderlichen Kinderspielplätze sind in diesen Grünraum zu integrieren.

Art. 15

Bäume

[1] Die im Überbauungsplan bezeichneten bestehenden Einzelbäume sind zu erhalten, vorbehalten bleibt Abs. 2.

[2] Zur Sicherstellung der Verkehrsicherheit können einzelne Bäume aus der schützenswerten Baumreihe gefällt werden. Das Fällen und der Ersatz hat in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun zu erfolgen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 16

Erschliessung

[1] Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Allmendingenallee.

[2] Im Bereich für befahrbare, freizuhaltende Verkehrsflächen und Autoabstellplätze kann eine überdachte Rampe als Zufahrt zur Einstellhalle erstellt werden. Dachkote der Einfahrt mit Überdeckung: max. 573.00 MüM.

[3] Das Fusswegnetz dient der Fussgänger- und Fahrrad-Erschliessung.

[4] Im Bereich für die überdachte Fusswegerschliessung darf der Verbindungsweg zu den Wohngebäuden mit einem Dach vor der Witterung geschützt werden.

[5] Fahrradabstellplätze sind im Bereich der Zugänge der Gebäude sowie zentral bei der Tiefgarage vorzusehen.

[6] Die Baufelder E und G werden über eine Erweiterung der bestehenden Einstellhalle der Gebäude Allmendingenallee 1 erschlossen.

ENERGIE

Art. 17

Energie

[1] Es sind die Vorgaben aus dem überkommunalen Richtplan Energie umzusetzen. Als prioritärer Energieträger ist Grundwasser vorzusehen.

[2] In einem Energieversorgungs- und Energieanwendungskonzept ist spätestens mit dem Baugesuch nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes von erneuerbaren Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden. Für Bauten mit Minergie-Standard ist kein Nachweis erforderlich.

ETAPPIERUNG

Art. 18

Etappierung

Soweit die Bebauung in Etappen realisiert wird, sind in sich geschlossene Bereiche zu definieren. Für die Gestaltung und Materialisierung ist die erste Etappe massgebend.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 19

Lärmschutz

[1] Es gelten für den ganzen Wirkungsbereich die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II. Damit die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten werden können, muss gemäss dem Lärmschutzgutachten der Emch+Berger AG vom Juli 2011 die Schallpegeldifferenz zwischen Autobahn (Emission) und exponiertestem Empfängerpunkt (Immission) mindestens 35.9 dB(A) betragen.

[2] Im Bereich für eine Lärmschutzwand und überdachte Erschliessung kann auf drei Geschossen eine Wegverbindung als Weiterführung des Laubengangs erstellt werden. Zur Gewährleistung des Lärmschutzes kann dieser Bereich bis auf die Höhe Dachrand geschlossen werden. Im Erdgeschoss ist dem Durchflussbereich des Allmendingenbaches gestalterisch Rechnung zu tragen, indem dieser Bereich möglichst offen und transparent gestaltet wird.

Art. 20

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende privatrechtliche Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Landabtausch, Weg- und Benützungsrechte, nachbarrechtliche Näher- und Grenzbaurechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, Vertrag mit dem ASTRA zum Bau der Lärmschutzwand, etc.).
Diese Verträge müssen spätstens mit der Genehmigung der Überbauungsordnung vorliegen.

Art. 21

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung „Allmendingenallee" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 45 GV).

Art. 22

Aufhebung Strassenbaulinie

Innerhalb des Perimeters dieser Überbauungsordnung wird die Strassenbaulinie vom 28.1.1969 gemäss Baulinienplan der Stadt Thun aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung:	13. April 2012
Publikation im Amtsanzeiger:	31. Mai 2012
Öffentliche Planauflage:	31. Mai bis 2. Juli 2012
Einspracheverhandlungen:	14. August 2012
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	2

Beschlossen durch

Gemeinderat: 18. Oktober 2012

Thun, den 18. Oktober 2012

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

28. Feb. 2013

269 (241-25)

Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34
planungsamt@thun.ch, www.thun.ch

STADT THUN

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung ZPP H Allmendingenallee

mit geringfügiger Änderung der ZPP-Vorschriften nach Art. 122 Abs. 6 BauV sowie mit Änderung des Baulinienplans Allmendingen

Geringfügige Änderung der ZPP-Vorschriften, Baureglement, Anhang 3, Punkt 3.2.2

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan mit Änderung des Baulinienplans Allmendingen
- Überbauungsvorschriften

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt vom 22. Dezember 2011

Objekt-Nr. :	2100	Format:	A4	Revidiert:	
Plan-Nr. :	-	Gez.:	Re / Ju / Sl	Viktor Burri AG	
Mstb.:	-	Datum:	11.09.2012	Architekten, Thun	

Für den Aussenraum ist von einem Landschaftsarchitekten ein Gesamtkonzept erstellt worden. In diesem Zusammenhang ist der Bachabstand mit dem Kreisoberingenieur (OIK) abgesprochen worden (Beschrieb Hauptelemente Aussenraumkonzept siehe Kapitel "Richtprojekt", Seite 5).
Die Besucherparkplätze werden zum Teil in die Einstellhalle verlegt. Im Bereich des Bacheinlaufes in den Düker wird es drei oberirdische Besucherplätze geben. Für diese Lösung ist vom OIK eine wasserbaupolizeiliche Ausnahmebewilligung in Aussicht gestellt worden.

Kantonale Vorprüfung

Die Überbauungsordnung ZPP H Allmendingenallee wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR vorgeprüft. Im abschliessenden Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV vom 13. April 2012 (im Anhang) wird erwähnt, dass die Fachstellen keine Vorbehalte angemeldet haben und dass eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die aufgezählten geringfügigen materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte wurden für die Auflagedokumente bereinigt und sind deshalb vollumfänglich ausgeräumt.

Öffentliche Planauflage

Im Rahmen der öffentlichen Planauflage vom 31. Mai bis 2. Juli 2012 wurde eine Einsprache von der SP eingereicht welche auch nach der Einspracheverhandlung aufrecht erhalten wird. Des Weiteren wurde je eine Rechtsverwahrung der Genossenschaft Fussballstadion Thun-Süd und des Flugplatzvereins Thun eingereicht und vorgemerkt.

Die Einsprache der SP stellt nicht grundsätzlich das Bauvorhaben in Frage. Es geht lediglich um die Festlegung des Minergie-Standards in den Überbauungsvorschriften. Minergie-Standard kann von der Stadt in der baurechtlichen Grundordnung jedoch nicht explizit verlangt werden. Dahingehende Vorschriften können höchstens als politische Forderung im Dialog mit der Bauherrschaft verhandelt werden.
Die Bauherrschaft beabsichtigt, die Frage der Minergie-Zertifizierung noch offen zu lassen, jedoch den Minergie-Leitsätzen nachzuleben und freiwillig eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung einzusetzen.

Mit ihrer Rechtsverwahrung will sich die Genossenschaft Fussballstadion sämtliche theoretisch bei jedem Bauvorhaben möglichen nachbarrechtlichen Abwehr- und Schadenersatzansprüche vorbehalten. Mit seiner Rechtsverwahrung will sich der Flugplatzverein Thun betreffend Immissionen aus dem Flugbetrieb absichern.

Richtprojekt

Grundsatz

Das Projekt entspricht den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes und nimmt in hohem Masse Rücksicht auf die gebaute Umgebung. Die Anordnung der Gebäude orientiert sich am Verlauf des Allmendingenbaches. Sein Bachbett wird renaturiert und der Baumbestand wird weitgehend erhalten. Die hohen Anforderungen an den Lärmschutz an dieser exponierten Lage können mit dem Projekt gewährleistet werden.

Erschliessung

Die motorisierte Erschliessung des Areals erfolgt über einen neuen Anschluss an die Allmendingenallee ("Bereich Zufahrt 1" im Überbauungsplan). Für die Überbauung wird eine unterirdische Einstellhalle mit 51 Autoabstellplätzen erstellt. Im Zufahrtsbereich gibt es drei ungedeckte Besucherparkplätze.

Eine zweite Einstellhalle für die Häuser G und E wird über den bestehenden Anschluss der Häuser an der Allmendingenallee 1 mit einer Erweiterung der bestehenden Einstellhalle erschlossen ("Bereich Zufahrt 2" im Überbauungsplan sowie Anhang, Pläne Richtprojekt). Die Zufahrt zu dieser Einstellhalle ist als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Dies muss vor der Genehmigung der Überbauungsordnung erfolgen.

Alle Wohnungen sowie die Einstellhallen sind rollstuhlgängig mit Lift erschlossen.

Die Notzufahrt für das Baufeld A erfolgt über den "Bereich Zufahrt 1", diejenige für die Baufelder B bis D über den Feldweg entlang der Autobahn, welcher im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Thun und damit öffentlich zugänglich ist. Die Notzufahrt zu den Baufeldern E bis H erfolgt über den Fussweg, der ab Allmendingenallee zwischen den Baufeldern hindurch führt.

Gebäude

Die Überbauung wirkt harmonisch und einheitlich. Trotzdem gibt es unterschiedliche Gebäude und sehr unterschiedliche Beziehungen zum Aussenraum. Die Stellung der Bauten ergibt sich aus der Umgebung und den natürlichen Gegebenheiten. So entsteht eine Vielfalt unterschiedlicher Zwischenräume und Ausblicke.

Die zwei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss sind klar zu erkennen. Merkmale sind die horizontale Gliederung durch die umlaufenden Balkonbrüstungen, die es grossteils auch im Erdgeschoss gibt.

Richtung Autobahn entwickelt sich der Laubengang zu einer dreigeschossigen Brücke über den Bach und bindet so die Lärmschutzwand ein in eine verbindende Struktur zwischen den Gebäuden. Die Massstäblichkeit und die Detaillierung der angrenzenden Bauten werden in diesem Bereich beibehalten.

Materialisierung

Die Überbauung wird konventionell als Beton / Backstein Konstruktion mit Aussenisolation erstellt. Die verputzten Fassadenflächen werden in einem hellen Erdton gestrichen, eventuell sogar nahezu weiss. Die einzelnen Gebäudetypen können hier leicht unterschiedlich sein. Die Bereiche um die Fenster werden abgesetzt und in einem warmen dunkleren Farbton / Material gehalten und so zusammengebunden.
Die Brüstungen sind einheitlich mit der Fassade verputzt und nicht abgesetzt.
Die Loggia-Verglasung zum Lärmschutz ist feingliedrig und über die gesamte Überbauung einheitlich.

Ausnutzung

Die anrechenbare Landfläche in der ZPP H beträgt 10'489 m^2. Das Baureglement schreibt eine Ausnutzungsziffer von min. 0.4 und max. 0.6 vor. Die mögliche Bruttogeschossfläche beträgt somit min. 4196 m^2 und max. 6293 m^2. Das Richtprojekt vom 22. Dezember 2011 sieht 6169 m^2 BGF vor, was einer Ausnützungsziffer von 0.59 entspricht.

Wohnungsspiegel

Im Richtprojekt ist folgender Wohnungsmix dargestellt:

2.5 Zimmer Wohnungen: 13 Stück
3.5 Zimmer Wohnungen: 13 Stück
4.5 Zimmer Wohnungen: 23 Stück
5.5 Zimmer Wohnungen: 01 Stück

Dies ergibt ein Total von 50 Wohnungen, davon sind 37 Wohnungen Familienwohnungen im Sinne von Art. 42 Ziffer 3 BauV.

Hauptelemente im Aussenraum

Vorbemerkung

Der Plan „Aussenraumgestaltung" der Steiner & Partner Landschaftsarchitektur AG vom 18.01.2011 basiert auf einem älteren Planungsstand der UeO und des Richtprojektes. Da die seither erfolgten Änderungen keinen Einfluss auf die Prinzipien der Aussenraumgestaltung haben wurde er nicht aktualisiert.

Renaturierung Allmendingenbächli

Die Renaturierung erfolgt entlang eines Korridors von 11 m resp. 5.5 m Breite, gemessen von der Achse des Baches resp. der Achse der Leitung. Zur Baueingabe wird ein detailliertes Konzept eines Fachingenieurs beigelegt. Es gibt zwei Fussgängerüberquerungen mittels Brücken (im EG) mit einer maximalen Breite von 2.0 m.

Wegsystem

Die orthogonalen Haupterschliessungen werden mit Hartbelag ausgebildet. Die „Siedlungsstrasse" als Vor- / Eingangsbereich wird von der Allmendingenallee durch einen Grünstreifen mit Baumreihe getrennt. Sie dient als Fussgänger Ein- und Ausgang mit Feuerwehr- und Notzufahrt.
Die Verkehrsfläche für Zu- / Wegfahrt PW / Anlieferung und der Zugang zur Einstellhalle ist möglichst klein gehalten und auf der Ostseite zur Autobahn hin orientiert.
Das sekundäre Wegsystem bricht das orthogonale System auf, ordnet sich aber dem primären unter. Es vernetzt und verwebt die Überbauung und verbindet die Bauten und die Aufenthalts- und Spielbereiche miteinander, Kiesbelag oder Chaussierung herrscht hier vor (vgl. Plan "Aussenraumgestaltung").
Der Siedlungsplatz - als Abschluss der Achse der Haupterschliessung – befindet sich als Begegnungsort in der Mitte der Überbauung.

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Der „Bachplatz" dient als zusätzlicher Spiel- und Begegnungsort (im Zusammenhang mit der Renaturierung, naturnahe Gestaltung). Er steht im Kontrast zum Siedlungsplatz.
Das Ball- und Rasenspielfeld ist südöstlich gelegen. Es weist eine Fläche von 500 m2 auf. Diese Grösse reicht gem. Art. 46 BauV für die im Richtprojekt vorgesehenen 37 Familienwohnungen aus.
Weitere Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind im Innern der Überbauung, entlang dem sekundären Wegenetz aneinandergereiht, ausgebildet als teils offene und teils etwas geschlossenere Räume mit vegetativen Elementen (Spielbereiche nach Empfehlungen bfu).

Regenwasser / Versickerung

Das Regenwasser von Dach und Terrasse wird soweit als möglich direkt über die Schulter bei den jeweiligen Gebäuden versickert.

Veloabstellplätze	Die Veloparkplätze sind praktisch alle gedeckt und bei jedem Gebäude im Bereich der Zugänge und in der Einstellhalle respektive in den Kellergeschossen der einzelnen Gebäude angeordnet.
Entsorgung / Sammelstelle	Im Bereich der Zufahrt gibt es einen Containerraum mit Entsorgungs- / Sammelstelle mit konventionellem Containersystem. Er ist ins Gebäude integriert.
Feuerwehrzufahrt	Die Breite der Feuerwehrzufahrt (mit Schotterrasen) ist neben der Hauptachse und südlich entlang der Parzellengrenze zur Landwirtschaftszone gewährleistet.
Bepflanzung	Der geschützte Baum und die meisten der alten Bäume entlang dem Bach werden belassen, ebenso die ursprüngliche Bachführung zwischen diesen Bäumen (Wurzelbereiche). Die Baumreihe entlang der Allmendingenallee ist schützenwert, die Fällung eines grösseren Baumes im Bereich der Ausfahrt ist zur Gewähr der Verkehrssicherheit (Sichtperme) nötig und erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun. Für die Bepflanzung werden einheimische Pflanzen verwendet.
Topografie	Die Gebäude sind leicht erhöht zur Umgebung. Es wird eine neue, leichte Terraingestaltung im Zusammenhang mit Versickerungsmulden und Renaturierung des Allmendingenbaches geben.
Hochspannungsleitung	Entlang der Autobahn führen eine 50 kV Hochspannungs-Freileitung sowie eine erdverlegte 16 kV Hochspannungsleitung auf dem selben Trassee. Dieses ist sowohl im UeP als auch im Richtprojekt mit dem einzuhaltenden Schutzabstand eingezeichnet. Die einzuhaltenden Abstände sind in der Leitungsverordnung LeV, Artikel 38 und Anhang sowie in den SUVA-Richtlinien definiert. Der gemäss LeV hier einzuhaltende Minimalabstand beträgt 5 m ab Leitungsachse + 1.5 m bis zum äussersten Leiter + 0.65 m Windauslenkung + 1.5 m weil der Leiter ein mögliches Gebäude um 1.5 m in der Höhe überragt, total also 8.65 m. Die Baufelder der UeO und damit auch das Richtprojekt halten diese Abstände ein.

Visualisierungen Diese zeigen die räumliche Erscheinung des Richtprojektes.



Blick aus Richtung Norden. Im Vordergrund die Allmendingenallee sowie die geschützte Baumreihe G18 gem. Zonenplan II



Blick von Westen auf das renaturierte Allmendingenbächli



Blick von Südosten



Blick von Osten auf die Brücke mit der Lärmschutzwand in den Obergeschossen



Blick von Norden auf die Zufahrt 1 von der Allmendingenallee her.

Allmendingenallee

Aufzuhebende Strassenbaulinie vom 28.01.1969

Wohnen W2

ZPP Nr. H: Allmendingenallee
Wohnen W2

Einstellhalle 2:
Zufahrt über best. Einstellhalle
Total 12 Parkplätze

Einstellhalle 1:
Total Parkplätze:
58 + 9 Besucher

46 Parkplätze

5 Parkplätze

Veloraum

Erhaltungs- und Freihaltezone EFZ

Schnitt B-B

Landwirtschaftszone
818

Abstandslinie 5 m

Starkstromleitung

SN406 571.61 MüM

2764 571.60 MüM

2765 570.60 MüM

1471 1496 1500 1520 2630 2629 2628 2627 2626 2625 2570

2638 4742 4744 4745 4748 4743 4741 4746 4747 3947 4339 1290 3019 3007

177 200 177 150 177 100 177 050 612 500 612 450 612 400

N

Überbauungsordnung ZPP H Allmendingenallee

Richtprojekt vom 22. Dezember 2011
Beilage zum Erläuterungsbericht

Untergeschoss

Mst.	1:500	Gez.	sl / sr / ust
Plannr.	1564 / 200	Rev.	15.02.2012
Format	A3	Dat.	22.12.2011

CH-3600 Thun Militärstrasse 9a
T 033 225 20 20 F 033 225 20 37
info@vbarch.ch www.vbarch.ch

VIKTOR BURRI AG
ARCHITEKTEN

Allmendingenallee

Bestehende Zufahrt 2

Bereich Zufahrt 1

3 Besucher-parkplätze

Rampe ESH

Aufzuhebende Strassenbaulinie vom 28.01.1969

4 Punkthäuser

ZPP Nr. H: Allmendingenallee Wohnen W2

Wohnen W2

Erhaltungs- und Freihaltezone EFZ

Siedlungsplatz

Bachplatz

Schnitt B-B

Südhaus 1

Südhaus 2

Südhaus 3

500.0 m²

Landwirtschaftszone

818

öffentl. Fussweg (Gemeindegebiet)

Böschung

Lärmschutzwand Höhe 2.6m / Länge 80m

Autobahn

Autobahn N6

Abstandslinie 5 m

Starkstromleitung

SN406 571.61 MüM

2643 571.578 MüM

2750 573.32 MüM

2769 570.60 MüM

2764 571.[illegible] MüM

2630 570.304 MüM

177 200

177 150

177 100

177 050

612 500

612 450

612 400

1471 1496 1500 1520 1290 3019 3007 3947 4339

2638 2630 2629 2628 2627 2626 2625 2570

4742 4744 4745 4743 4748 4741 4746 4747

N

Überbauungsordnung ZPP H Allmendingenallee

Richtprojekt vom 22. Dezember 2011
Beilage zum Erläuterungsbericht

Erdgeschoss mit Umgebung

Mst.	1:500	Gez.	sl / si / ust
Plannr.	1564 / 201	Rev.	15.02.2012
Format	A3	Dat.	22.12.2011

CH-3600 Thun Militärstrasse 9a
T 033 225 20 20 F 033 225 20 37
info@vbarch.ch www.vbarch.ch

VIKTOR BURRI AG
ARCHITEKTEN

Allmendingenallee

Aufzuhebende Strassenbaulinie vom 28.01.1969

ZPP Nr. H: Allmendingenallee Wohnen W2

Wohnen W2

Erhaltungs- und Freihaltezone EFZ

Landwirtschaftszone

Autobahn N6

Abstandslinie 5 m

Starkstromleitung

Schnitt B-B

SN406 571.61 MüM

N

Überbauungsordnung ZPP H Allmendingenallee

Richtprojekt vom 22. Dezember 2011
Beilage zum Erläuterungsbericht

1. Obergeschoss

Mst.	1:500	Gez.	sl / si / ust
Plannr.	1564 / 202	Rev.	15.02.2012
Format	A3	Dat.	22.12.2011

CH-3600 Thun Militärstrasse 9a
T 033 225 20 20 F 033 225 20 37
info@vbarch.ch www.vbarch.ch

VIKTOR BURRI AG
ARCHITEKTEN

Allmendingenallee

SN406 571.61 MüM

Aufzuhebende Strassenbaulinie vom 28.01.1969

ZPP Nr. H: Allmendingenallee Wohnen W2

Wohnen W2

Erhaltungs- und Freihaltezone EFZ

Landwirtschaftszone

Autobahn N6

Abstandslinie 5 m

Starkstromleitung

Schnitt B-B

N

1471 1496 1500 1520 2630 2629 2628 2627 2626 2625 2570 2638 4742 4744 4745 4748 4743 4741 4746 4747 3947 4339 1290 3019 818

177 150 612 400 177 100 177 050 612 450 612 500 177 200

CH-3600 Thun Militärstrasse 9a
T 033 225 20 20 F 033 225 20 37
info@vbarch.ch www.vbarch.ch

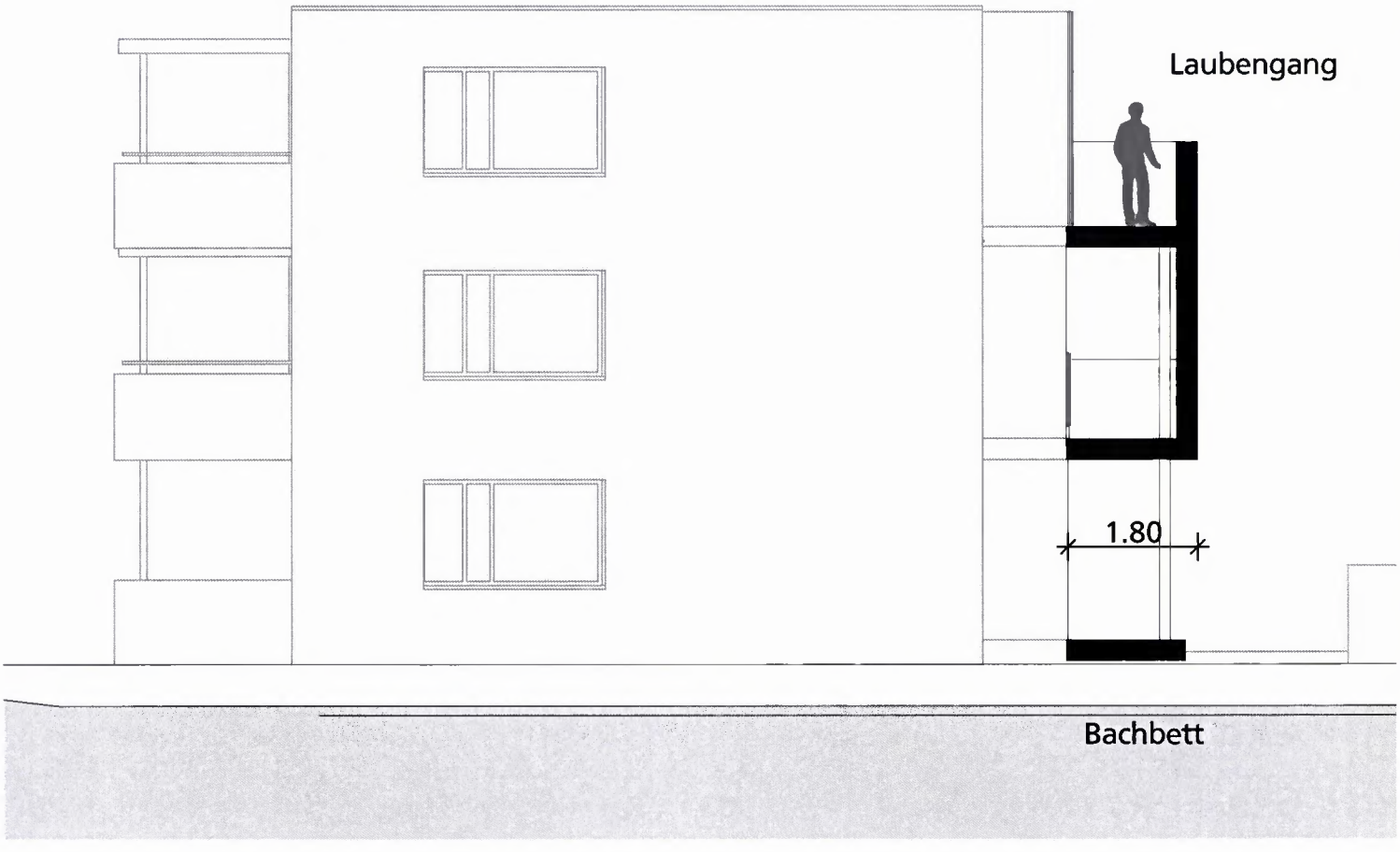
VIKTOR BURRI AG
ARCHITEKTEN

Überbauungsordnung ZPP H Allmendingenallee

Richtprojekt vom 22. Dezember 2011
Beilage zum Erläuterungsbericht

Attikageschoss

Mst.	1:500	Gez.	sl / sr / ust
Plannr.	1564 / 203	Rev.	15.02.2012
Format	A3	Dat.	22.12.2011



Überbauungsordnung ZPP H Allmendingenallee

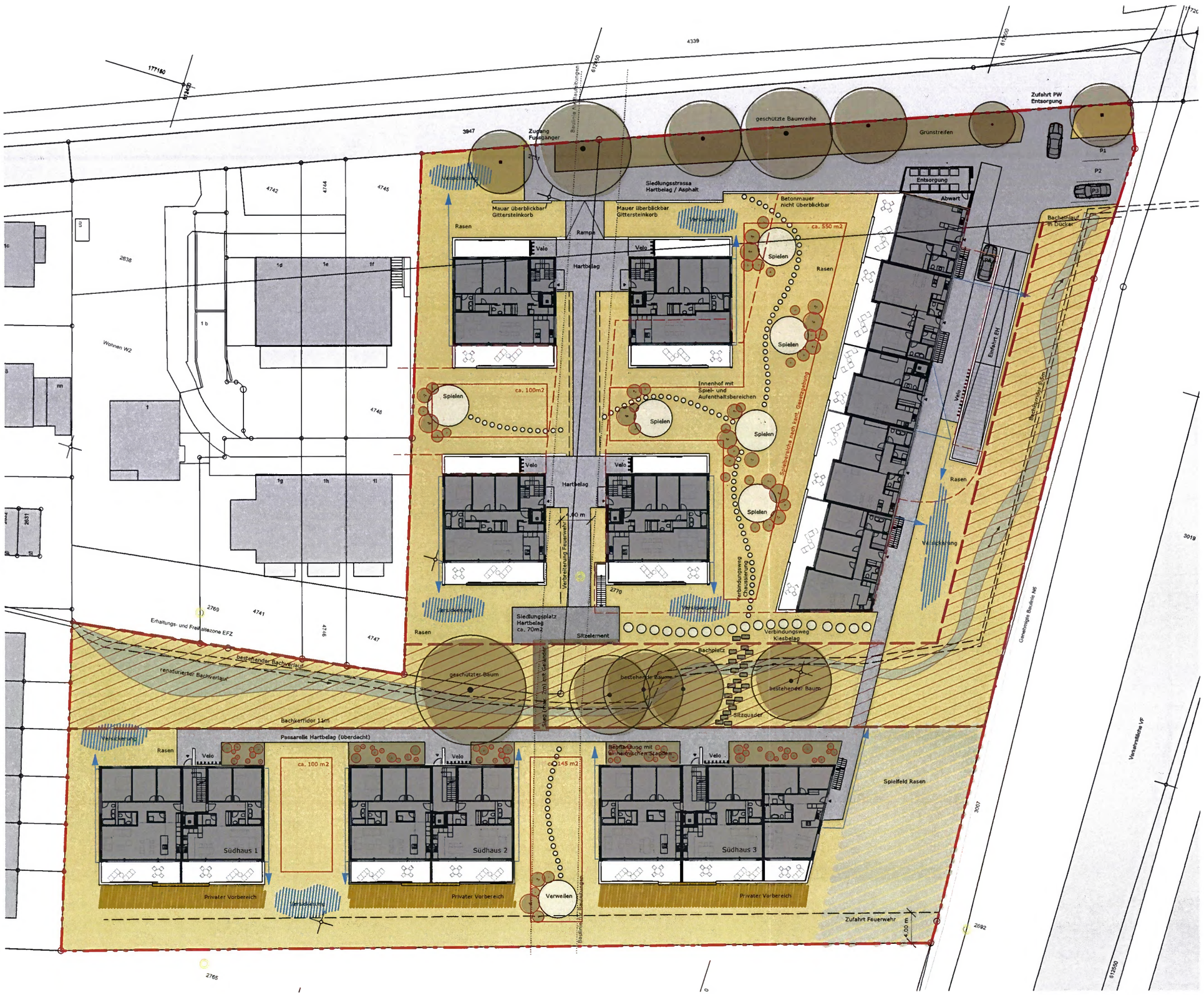
Richtprojekt vom 22. Dezember 2011
Beilage zum Erläuterungsbericht

Schnitt B - B durch die Brücke mit Lärmschutzwand

Mst.	1:100	Gez.	sl / sr / ust
Plannr.	1564 / 210	Rev.	15.02.2012
Format	A4	Dat.	22.12.2011

CH-3600 Thun Militärstrasse 9a
T 033 225 20 20 F 033 225 20 37
info@vbarch.ch www.vbarch.ch

VIKTOR BURRI AG
ARCHITEKTEN













Massstab 1:500

0m 5m 25m

Objekt
Überbauungsordnung Allmendingenallee (ZPP H)

Richtprojekt - Beilage zum Erläuterungsbericht

Aussenraumgestaltung

Format:	Plan Nr.:	Projekt Nr.:	Massstab:	Gezeichnet:	Datum:	Rev.:
A3 cm	114-01.R01	CH-10114	1:500	RS / RL	01.10.2010	18.01.2011

Planungsteam:

Steiner & Partner

Steiner & Partner Landschaftsarchitektur GmbH
Utoquaistrasse 75, CH-3661 Uetendorf
Tel: +41 (0) 33 335 76 53 Fax: +41 (0) 33 335 76 55
look@steinerpartner.com, www.steinerpartner.com

freiRaum.statt
planung gestaltung umwelt

tannenhofstrasse 39
3604 thun
033 221 55 60 / 079 283 80 54
info@freiraumstatt.ch www.freiraumstatt.ch