

Stadt Thun

Zonenplan- und Baureglementsänderung «ZPP AY Hoffmatte» mit Überbauungsordnung «ZPP ay Hoffmatte»

nach Art. 58–61 resp. 66 BauG

Mitwirkungsbericht

Juli 2017, rev. März 2018

5766_MWB_190705.indd/bm

1. Übersicht

Dieser Mitwirkungsbericht führt die Anliegen der Mitwirkenden auf, nimmt aus Sicht des Gemeinderates dazu Stellung und zeigt auf, wie darauf reagiert wird.

1.1 Mitwirkungsaufgabe

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung «ZPP A... Hoffmatte» mit Überbauungsordnung «ZPP A... Hoffmatte, Sektor W» nach Art. 58–61 resp. 66 BauG wurde vom 4. Mai bis zum 16. Juni 2017 öffentlich aufgelegt. Am 15. Mai 2017 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Gegenstand der Auflage bildeten:

- A) Zonenplan- und Baureglementsänderung «ZPP A... Hoffmatte»:
 - Ausschnitt Zonenplan
 - Baureglementsänderung
- B) Überbauungsordnung «ZPP A... Hoffmatte, Sektor W»:
 - Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen zur Einsichtnahme:

- Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung «ZPP A... Hoffmatte, Sektor W» müsste nach Art. 66 BauG nicht zur Mitwirkung aufgelegt werden. Da sie jedoch parallel zur ZPP erarbeitet und erlassen werden soll, wurde sie zur Orientierung über die beabsichtigte Umsetzung ebenfalls in die Mitwirkungsaufgabe integriert.

1.2 Übersicht über die Eingaben

Während der Auflagefrist gingen 18 Eingaben aus der Nachbarschaft ein, 2 davon gleichlautend (Nr. 5). Die Anliegen der Mitwirkenden wurden vom Gemeinderat ausgewertet und flossen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein.

Auf den nachfolgenden Seiten sind die Anliegen der Mitwirkenden und die Stellungnahmen des Gemeinderates im Detail aufgeführt.

1.3 Resultat der Mitwirkung

Aus den Mitwirkungseingaben ergeben sich folgende **grundsätzliche Fragestellungen**:

1. Soll die Umzonung vorgenommen werden?
2. Soll das mit einem qualitätssichernden Verfahren erarbeitete Konzept Grundlage für die Umzonung sein?
3. Sollen im Areal Hochhäuser erstellt werden?

Nach eingehender Prüfung kommt der Gemeinderat zu **folgenden Schlüssen**:

1. Aus Sicht der Gemeinde ist die Umzonung dieses Areals eine ideale Möglichkeit zur Weiterentwicklung der Stadt Thun als Wohnstandort und zur Siedlungsentwicklung nach Innen. Es bietet zudem die Möglichkeit, ein verbessertes und dringend benötigtes Angebot für das Wohnen im Alter zu realisieren. Der Gemeinderat hält an der Umzonung fest.

2. Das in einem Projektwettbewerb nach anerkannten Verfahrensregeln erarbeitete städtebauliche Konzept, welches der ZPP und der UeO zu Grunde liegt, bringt die Vorgabe einer hohen Nutzungsdichte in idealer Weise mit einer hochwertigen Gestaltung zugänglicher Grünräume in Einklang. Der Gemeinderat hält deshalb an diesem städtebaulichen Konzept fest.
3. Hochhäuser (über 30 m) erlauben eine höhere Nutzungsdichte bei gleichem Verbrauch von Aussenraum. Im Gegenzug sind sie weit herum sichtbar, zumal an diesem Standort. Entsprechend müssen sie zusätzliche Eignungskriterien erfüllen, die aus Sicht des Gemeinderates erfüllt sind resp. im Rahmen der weiteren Projektierung erfüllbar wären. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass die vorgesehene Höhenentwicklung mit zwei Hochhäusern und grosszügigen Grünflächen an diesem Standort richtig, zweckmässig und zukunftsweisend ist. Aus verschiedenen Eingaben der öffentlichen Mitwirkung und aufgrund von zusätzlichen Abklärungen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zu den seit dem 1. April 2017 geänderten gesetzlichen Vorschriften für Hochhäuser (Art. 19 f. BauG sowie Art. 22 BauV) ergibt sich jedoch, dass Hochhäuser (Gesamthöhe ab 30.0 m) an diesem Standort und zum jetzigen Zeitpunkt voraussichtlich auf grossen Widerstand stossen würden. Deshalb entschieden die Stadt und die Bauherrschaft, im Richtkonzept sowie in ZPP und UeO auf Hochhäuser zu verzichten und die maximale Gesamthöhe auf 29.9 m festzusetzen.

Auf Grund der Mitwirkungseingaben werden folgende **Änderungen der Unterlagen** vorgenommen:

- Reduktion der Bandbreite für die Anzahl Abstellplätze zur Wohnnutzung
- Differenzierung der Zugänglichkeit der Sammelstellen Entsorgung an der Hofackerstrasse

Ebenfalls wurde das Richtkonzept gemäss der zweiten Weiterbearbeitung so angepasst, dass alle Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze (Gesamthöhe max. 29.9 m) liegen. Dies hat zur Folge, dass die nördlichen Baubereichen 9–11 4-geschossig bebaut werden sollen, wie dies bereits das Siegerprojekt des Wettbewerbs vorsah.

Im Zuge der im Anschluss an die Mitwirkung durchgeführten Abklärungen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wurden die Planungsunterlagen überarbeitet. Im Zuge dieser Anpassungen wurde auf die ursprünglich vorgesehene Umzonung der bestehenden Industrieanlage der Hoffmann Neopac verzichtet und der Perimeter der ZPP reduziert. Damit entfällt die Unterteilung in die Sektoren W und W/A. Die verbleibende ZPP wird in die Sektoren A (nördlicher Teil, Wohnnutzung) und B (südlicher Teil, Mischnutzung) unterteilt. Der Sektor A wird zudem nach der zulässigen Gesamthöhe (GH) in die Teilsektoren A1 (GH 29.9 m) und A2 (GH 16.0 m) unterteilt.

Im Hinblick auf die weiteren Verfahrensschritte wurden die nachfolgenden Stellungnahmen zu den Mitwirkungseingaben entsprechend angepasst, um die Transparenz und Verständlichkeit der Ausführungen zu gewährleisten.

2. Stellungnahme des Gemeinderates zu den Mitwirkungsanliegen

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Massnahmen
Eingabe Nr. 01: Anstösser und Bewohner (ca. 70 Unterschriften Lindeneggweg, Hofackerstrasse und Weitere)			
1.1	Der räumlichen Begebenheit und Gartenstadt des Gwatt wird nicht Rechnung getragen. Im Gwatt sollen diverse Beton- und Hochhäuser in eine Gartenstadt gepflanzt werden.	<p>Das Areal ist bisher Arbeitszone mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 17.5 m (Entspricht ca. 5 Geschossen bei Wohnbauten) bei einem Grenzabstand von 10.0 m zu Wohnzonen und unbeschränkter Gebäudelänge bebaubar.</p> <p>Das Konzept sieht vor, die bisher harte Schnittstelle zwischen der Gartenstadt und dem Industrieareal mit einer abgestuften Höhenentwicklung aufzunehmen und so den bestehenden Gegensatz neu zu interpretieren und einen Übergang zu schaffen. Die Vorschriften zur ZPP und UeO bleiben bei den randlich gelegenen, flächigen Bauten (3–4 Geschosse) meist deutlich unter den bisher geltenden. Höhere Bauten sind als Punktbauten mit schlankem Grundriss (durch Baubereiche beschränkte Gebäudelänge) vorgesehen, damit die Aussicht der Nachbarschaft gewahrt bleibt. Insgesamt wird ein grossflächiger Grünraum erhalten.</p> <p>Die aktuelle Stadtplanung in kleinen und mittleren wie auch in grossen Städten diskutiert das Wachstum der Gebäude in die Höhe als ein Mittel, die höhere Wohndichte mit einer angemessenen Grösse und Qualität der Aussenräume zu erreichen. Aus verschiedenen Eingaben der öffentlichen Mitwirkung und aufgrund von zusätzlichen Abklärungen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zu den seit dem 1. April 2017 geänderten gesetzlichen Vorschriften für Hochhäuser ergibt sich jedoch, dass Hochhäuser (Gesamthöhe >30.0 m) an diesem Standort und zum jetzigen Zeitpunkt voraussichtlich auf grossen Widerstand stossen würden. Deshalb entschieden die Stadt und die Bauherrschaft, im Richtkonzept sowie in ZPP und UeO auf Hochhäuser zu verzichten und die maximale Gesamthöhe auf 29.9 m festzusetzen. Dies hat zur Folge, dass die nördlichen Baubereichen 9–11 4-geschossig bebaut werden sollen, wie dies bereits das Siegerprojekt des Wettbewerbs vorsah.</p>	– Verzicht auf Hochhäuser (>30.0 m Gesamthöhe)

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
1.2	Grundsätzlich sind auch wir dafür, dass sinnvoll und massvoll nach innen verdichtet wird, mit einer Höhe von Maximal W3.	<p>Mit den bestehenden resp. möglichen Industrieanlagen und auch mit bestehenden Häusern in vergleichbarer Grösse ist das Ortsbild von Thun bereits heute sehr heterogen. Die historische Altstadt von Thun wird durch die neuen Bauten nicht beeinträchtigt (Aussenquartier im ISOS nicht erfasst).</p> <p>Eine Umzonung in eine Wohnzone W3 ist nicht möglich. Die gesetzlichen Grundlagen (revidiertes RPG des Bundes, Baugesetz des Kantons und kantonaler Richtplan) erfordern für Umstrukturierungen (Umzonungen zu Wohn-, Misch- oder Kernzonen) in Thun eine minimale Raumnutzerdichte (RND, Anzahl Wohn- und Arbeitsplätze pro ha) von 158. Dies ist mit einer Wohnzone W3 nicht erreichbar, d.h. neue Quartiere mit Einfamilienhäusern resp. analog der bestehenden Gartenstadt-Struktur sind in Thun auf dieser Grundlage nicht mehr möglich.</p> <p>Punktbauten mit grossen Grünflächen werden dem grünen Charakter des bestehenden Quartiers viel besser gerecht. Entlang der Nachbarschaft soll mit nur 3–4 Geschossen (ohne zusätzliche Attika) gebaut werden, so dass ein angemessener Übergang geschaffen wird. Ein grosser Teil des Areals soll als hochwertiger Frei- und Grünraum für die Bewohner zur Verfügung stehen, damit eine gute Lebensqualität entsteht. Um diese unterschiedlichen Zielsetzungen zu erreichen müssen im Inneren des Areals höhere Punktbauten erstellt werden. Dieses Konzept bildet die zeitgemässe Fortsetzung der Gartenstadt-Idee ab.</p>	– Aufteilung des Sektors A nach der zulässigen Gesamthöhe (GH) in die Teilsektoren A1 (GH 29.9 m) und A2 (GH 16.0 m).

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
1.3	Der Mehrverkehr muss ebenfalls neu überdacht werden.	<p>Wie im Erläuterungsbericht ausgewiesen können der zu erwartende Mehrverkehr und die voraussichtlichen zusätzlichen Verkehrsflüsse vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden (Hofackerstrasse, Eisenbahnstrasse). Im Rahmen der vorliegenden Planung müssen deshalb keine konkreten Massnahmen getroffen werden. Die verschiedenen im Rahmen dieser Mitwirkung geäusserten Anliegen zu Verkehrsmassnahmen im Quartier und im übergeordneten Strassennetz werden aber im Rahmen der übergeordneten Verkehrsplanung – insbesondere dem aktuell in Arbeit befindlichen Gesamtverkehrskonzept und des Erschliessungsprogramms der Ortsplanungsrevision – geprüft.</p> <p>Dies betrifft insbesondere auch die Einführung einer Tempo 30-Zone auf der Hofackerstrasse und die Verbesserung des Knotens Hofackerstrasse/Eisenbahnstrasse.</p> <p>Es handelt sich zudem meist um verkehrspolizeiliche oder strassenbauliche Massnahmen, die grundsätzlich nicht Gegenstand der Nutzungsplanung sind. Die Umsetzung allenfalls als zweckmässig oder notwendig erachteter Massnahmen erfolgt in separaten Verfahren unabhängig von der Umzonung.</p>	<ul style="list-style-type: none">– Prüfen der Anliegen im Rahmen der Gesamtverkehrskonzeption und der Erschliessungsplanung
1.4	Es sollten genügend Parkplätze für Fahrzeuge und E-Mobil's zur Verfügung steht.	<p>Die Anzahl der Parkplätze ist wichtig für das Verkehrsaufkommen. Eine grosse Anzahl Parkplätze erzeugt entsprechenden Verkehr, doch auch eine (zu) geringe Anzahl Parkplätze führt durch Suchverkehr im Quartier zu höheren Belastungen. Es liegen erst Annahmen über die Anzahl der Abstellplätze pro Wohnung vor. Die genaue Zahl wird erst im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Im Hinblick auf die zentrale Lage und das städtische Umfeld kann jedoch eine Reduktion der Bandbreite auf max. 1.2 Fahrzeuge pro Wohnung vorgesehen werden.</p> <p>Ein Mobility- resp. Carsharing-Angebot wird geprüft, kann jedoch nicht in der Nutzungsplanung festgelegt werden.</p>	<p><i>Überbauungsvorschriften:</i></p> <ul style="list-style-type: none">– Reduktion der Bandbreite der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Wohnnutzung auf 0.5–1.2 Abstellplätze pro Wohnung in Art. 17 Abs. 1.

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
1.5	Es hat verschiedene interessante Projekte, die der Region Rechnung tragen. Mit dem Gigantismus des ausgewählten Projekts bekunden wir sehr grosse Mühe.	Es wurde ein Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142 mit 12 selektierten Teams durchgeführt. Die Beurteilung durch Sach- und Fachpreisrichter erfolgte an zwei Jurytagen und ergab ein eindeutiges Ergebnis. Details können der Dokumentation des qualitätssichernden Verfahrens (Beilagen 1 zum Erläuterungsbericht) entnommen werden.	– keine
Eingabe Nr. 02: Baumat AG (Gewerbebetrieb mit Standort Eisenbahnstrasse 91)			
2.1	Eine grössere Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft des Standorts Gwatt/ Eisenbahnstrasse 91 soll von einer Industrie- in eine Wohnzone umgezont werden. Die Umzonung wird nicht abgelehnt, es soll aber sichergestellt werden, dass der Standort weiterhin ohne Einschränkung wie bisher betrieben werden kann. Dazu gehört insbesondere die uneingeschränkte Zufahrt der Lieferanten und Kunden an den Standort.	<p>Das Areal befindet sich in einiger Distanz zur Umzonung. Aus der Umzonung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Betrieb. Insbesondere die Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe hat keine Auswirkungen da zum einen bestehende Wohnnutzung näher am Betrieb der Mitwirkenden liegt und somit die Grenzwerte bereits dort einzuhalten sind und zum anderen im Wirkungsbereich der Planung selbst mit dem bestehenden Betrieb der Hoffmann Neopac (Lüftung) eine erhebliche Lärmquelle näher an der neuen Bebauung/Nutzung liegt (vgl. Lärmgutachten, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht).</p> <p>Das Verkehrsregime im Quartier erfährt im Zuge der Umzonung keine Änderung. Insbesondere dienen die Eisenbahnstrasse und der vordere Teil der Hofackerstrasse auch weiterhin der Erschliessung der anstossenden Gewerbe- und Industriebetriebe.</p> <p>vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 1.3</p>	– vgl. auch Massnahme zu Nr. 1.3

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
Eingabe Nr. 03: Walter Diethelm (Hännisweg 5A)			
3.1	Eine Umzonung von der Industrie- in eine Wohnzone W2 ist realistisch. Bauten mit 9–13 Stockwerken (Bauhöhe 30–50 m) sind nicht akzeptabel. Betroffen ist das Mehrfamilienhaus Hännisweg 5B/C).	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.2	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.2
3.2	Die umliegenden Liegenschaften sind 2–3-geschossig, die Riesen-Hochhäuser nehmen keine Rücksicht auf die Eigentümer und Bewohner. Das ruhige Quartier und die schöne Bergsicht der Stockhornkette würde komplett zerstört.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1 Gegenüber der Liegenschaft des Mitwirkenden beträgt der Abstand zum Baufeld 8 (7 Geschosse, GH max. 25.0 m) über 50 m. Gegenüber dem in der Arbeitszone Möglichen ist dies eine klare Verbesserung. Auch die Lärmsituation wird sich verbessern, da am bestehenden Betrieb zusätzliche Lärmschutzmassnahmen ergriffen werden müssen, von denen auch das bestehende Quartier profitiert.	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.1
3.3	Die entstehende Verkehrssituation ist fragwürdig und ungenügend vorgeplant und nicht gelöst und wird in den heute schon überlasteten Verkehrsablauf integriert und vorgesehen.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3
3.4	Enteignungen von Wegen und Strassen sind jetzt schon vorprogrammiert.	Mit dem vorliegenden Planungsinstrument wird keine Grundlage für eine allfällige Enteignung von Privatstrassen ausserhalb des Perimeters gegeben. In Erschliessungsfragen für den Langsamverkehr bleibt die Stadt auf privatrechtliche Vereinbarungen angewiesen. Im übrigen sind die entsprechenden Bestimmungen der kantonalen Bau- und Strassengesetze massgebend dafür, ob Privatstrassen dem Gemeingebrauch gewidmet oder als Detailerschliessungsstrassen in das Eigentum der Gemeinde übergehen.	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
3.5	Das neue Gesamtbild verändert die Umgebung des schönen Thunersees vollkommen. Plötzlich ist der Thunersee umgeben von Hochhäusern, die aus dem Gesamtbild hervorstechen. Auch Rom kann eine Stadtplanung ohne hohe Bauten ermöglichen.	vgl. Stellungnahme Nr. 1.1	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.1
3.6	Es soll nicht jeder grüne Meter verbetoniert werden, damit Lebensraum für Sing- und Zugvögel erhalten bleibt.	Das Bauen in die Höhe ermöglicht es, grosse Grünflächen zwischen den Gebäuden zu belassen. Der Grünraumanteil im neuen Quartier wird mindestens so gross wie im bestehenden «Gartenstadtquartier» und markant höher als mit der bisher im gesamten Wirkungsbereich möglichen Industrienutzung.	– keine

Eingabe Nr. 04: Margrit Finger (Hännisweg 5)

4.1	Verdichtetes Bauen ja!	Die Verdichtung im Bestand der Gartenstadt ist schwierig. Entsprechend liegt die Verdichtung in Umstrukturierungsgebieten auf der Hand.	– keine
4.2	Es soll nicht jeder grüne Meter verbetoniert werden, damit Lebensraum für Sing- und Zugvögel erhalten bleibt.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 3.6	– keine
4.3	Eine Umzonung von der Industrie- in eine Wohnzone W2 ist realistisch. Bauten mit 9–13 Stockwerken (Bauhöhe 30–50 m) sind nicht akzeptabel. Betroffen ist das Mehrfamilienhaus Hännisweg 5B/C).	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.2	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.2

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
4.4	Die umliegenden Liegenschaften sind 2–3-geschossig, die Riesen-Hochhäuser nehmen keine Rücksicht auf die Eigentümer und Bewohner. Das ruhige Quartier und die schöne Bergsicht der Stockhornkette würde komplett zerstört.	vgl. Stellungnahmen zu Nrn. 1.1, 1.2 sowie 3.2	– vgl. Massnahmen zu Nrn. 1.1, 1.2
4.5	Das Neue Gesamtbild verändert die Umgebung vollkommen.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.1
4.6	Es bestehen ungenügende Einkaufsmöglichkeiten, Kirchen, Schulen.	<p>Ein wesentlicher Teil des Areals wird für Wohnen im Alter und Altersheim genutzt. Wie die Zusammensetzung der Bevölkerung in den übrigen Arealteilen ausfallen wird, kann nicht vorhergesagt werden.</p> <p>Das Nahversorgungsangebot für das ganze Quartier soll durch einen Quartierladen an der Hofackerstrasse verbessert werden. Dies ist nur bei einer entsprechenden Kundendichte möglich. Mit der bestehenden Quartierstruktur ist dies bisher nicht gegeben. Auch das Angebot der Kirche ist auf zusätzliche Nutzer angewiesen.</p> <p>Im Areal ist eine neue Kita vorgesehen. Im Rahmen erster Abklärungen hat sich gezeigt, dass insbesondere auf der Stufe Kindergarten Ausbaubedarf entstehen wird. In Zusammenhang mit der laufenden Ortsplanungsrevision werden Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Schulanlage geprüft. Dabei wird aber nicht nur die Planung der UeO Hoffmatte berücksichtigt, sondern die Gesamtentwicklung der umliegenden Quartiere.</p>	– keine
4.7	Die entstehende Verkehrssituation ist fragwürdig und ungenügend vorgeplant und nicht gelöst und wird in den heute schon überlasteten Verkehrsablauf integriert und vorgesehen. Enteignungen von Wegen und Strassen sind jetzt schon vorprogrammiert.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
	Eingabe Nr. 05: Gafner Umzüge + Transporte (Rösslimatte 6) und Fastlog AG (Eisenbahnstrasse 95)		
5.0	Die Mitwirkenden haben nichts gegen die Umzonung.	Kenntnisnahme	– keine
5.1	Wo werden die ca. 50'000 m ² Industriezone als Ersatz neu eingezont?	Bisher bestand keine Nachfrage nach dem Grundstück für eine gewerbliche Nutzung, insbesondere wohl da die langgestreckte Parzellenform nur schwierig nutzbar ist. Der bestehende Betrieb der Hoffmann-Neopac AG und die eingemieteten Drittnutzer bleiben in der Bauzone Arbeiten A. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Stadt prüfen und festlegen, wo künftig die Arbeitszonen liegen und wie der Bedarf abgedeckt werden soll. Ein flächengleicher Ersatz ist dabei nicht vorgesehen.	– keine
5.2	Als Eigentümerinnen/Mieterin der Industrieliegenschaften Eisenbahnstrasse 95/71 werden wir uns gegen jegliche Verkehrsberuhigungsmassnahmen zur Wehr setzen.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
Eingabe Nr. 06: Grüne Stadt Thun (Partei)			
6.1	Der Standort der Überbauung ist zu begrüssen.	Kenntnisnahme	– keine
6.2	Der Standort ist einigermassen genügend, eine Taktverdichtung der Buslinien ist zu bestellen und da die Haltestellen fussläufig relativ weit entfernt sind ist eine Wiedereröffnung des Bahnhofs Gwatt anzustreben.	Der Standort liegt in der ÖV-Güteklasse B und ist somit gut erschlossen. Grundsätzlich ist der öffentliche Verkehr auf eine hohe Nutzungsdichte angewiesen, damit eine akzeptable Auslastung über den ganzen Tag erreicht wird. Ob eine Taktverdichtung der Buslinie (10'-Takt) oder die Einrichtung einer zusätzlichen Buslinie in der Eisenbahnstrasse angebracht sind, hängt von der Nachfrageentwicklung ab und ist bei Bedarf zu planen, zu finanzieren und zu bestellen. Die Wiedereröffnung des Bahnhofs Gwatt ist angesichts fehlender Trassen für eine S-Bahn auf der Schiene (Gütertransitkorridor) auf absehbare Zeit nicht realistisch. Die Planung, Bestellung und Finanzierung des ÖV-Angebots sind nicht Gegenstand der Nutzungsplanung der Gemeinde.	– keine
6.3	Die Umnutzung der ungenutzten, relativ zentral gelegenen Industriezone in eine verdichtete Wohnnutzung mit beabsichtigten Alterswohnangeboten ist sinnvoll.	Kenntnisnahme	– keine
6.4	Grundsätzlich erachten wir es als sinnvoll, wenn im Bereich der Dienstleistungsflächen auch der Verkauf von Gütern des täglichen Bedarf unterkäme.	Es ist vorgesehen an der Hofackerstrasse einen Quartierladen für die Nahversorgung zu erstellen.	– keine
6.5	Art. 8 «Grundsätze» Es ist unter allen Umständen zu verhindern, das eine Selve- oder Rex-Max-ähnliche Überbauung entsteht. Das öffentliche Leben im Quartier ist höher zu gewichten als der Maximalprofit der Investoren.	Die offene Bebauung mit öffentlichen Wegen und neuen öffentlichen Infrastrukturangeboten soll ein wesentlicher Bestandteil des öffentlichen Lebens im Quartier werden.	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
6.6	Art. 12 «Geschützter Einzelbaum» Der geschützte Kirschbaum ist wenn irgendwie möglich zu erhalten.	Der Schutzstatus des Kirschbaums bleibt unverändert, es gelten die Bestimmungen des Baureglements. Er ist nicht von Baumassnahmen betroffen (ausserhalb Baubereiche, keine Unterkellerung am Rand des Areals). Wenn der Zustand des Baumes dies zulässt, soll er erhalten bleiben.	– keine
6.7	Art. 14 «Erhaltenswerter Obstbaumgarten» Sollte es irgendwie möglich sein, mindestens Teile des bestehenden erhaltenswerten Obstbaumgartens zu erhalten, wäre daas zu begrüessen.	Der Obstbaumgarten wird von einem Baubereich überlagert, der im Gesamtkonzept an diesen Ort gebunden ist. Es ist davon auszugehen, dass der Obstbaumgarten in der heutigen Qualität nicht erhalten werden kann. Daher ist im Rahmen der weiteren Projektierung der Umgebung ein angemessener Ersatz zu integrieren.	– keine
6.8	Art. 17 «Abstellplätze Motorfahrzeuge» Es soll eine autoreduzierte Siedlung mit 0.5 Abstellplätzen pro Wohneinheit realisiert werden. Die ÖV- und LV-Erschliessung lassen dies zu. Ergänzend soll auf dem Areal ein Mobility-Standort und oder Carsharing-Parkplätze realisiert werden.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.4	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.4
6.9	Die Parkplätze für die öffentliche Nutzung sind zahlungspflichtig zu bewirtschaften mit dem Ziel, den Verkehr zu reduzieren.	Die vorgesehenen Besucherparkplätze für die Publikumsnutzungen dienen in erster Linie dem Altersheim und Alterswohnen. Für solche Nutzungen ist eine Bewirtschaftung unüblich. Die weiteren publikumsorientierten Nutzungen sind ein Quartierladen und kleinere Dienstleistungsangebote mit kurzer Umschlagszeit. Aus heutiger Beurteilung ist deshalb eine Bewirtschaftung nicht angebracht, da dies zusätzlichen Suchverkehr im Quartier erzeugen würde. Sollte sich zeigen, dass die Parkplätze für andere Zwecke (z.B. durch Pendler) genutzt würden, müsste die Situation neu beurteilt werden. Es ist vorgesehen, die Parkplätze gebündelt anzuordnen werden, so dass gegebenenfalls eine Schranke mit wenig Aufwand nachgerüstet werden kann.	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
6.10	Art. 18 «Veloabstellplätze» Die Veloabstellplätze sind attraktiv anzuordnen und zu überdecken. Es ist auch Platz für Spezialvelos (e-Bikes, Veloanhänger u.ä.) zu schaffen. Das Areal soll an das bestehende Velospott-Bikesharing-Angebot der Stadt Thun angebunden werden.	Es gelten die Vorgaben der BauV. Die Standorte und Bauweise der Veloabstellplätze sind Gegenstand der weiteren Projektierung und werden mit der Baubewilligung festgelegt. Eine Integration in das Velospott-Angebot wird ebenfalls geprüft.	– keine
6.11	Art. 19 «Energie» Verdichtung und Energieeffizienz sind angemessen zu berücksichtigen. Das Areal ist nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren.	Es gelten die Vorschriften der Energiegesetzgebung. Ob die Bebauung nach einem speziellen Standard erstellt (und zertifiziert) werden soll ist im Rahmen der weiteren Projektierung zu prüfen.	– keine
6.12	Es sollen zeitgemäss Auflagen im Bereich des preisgünstigen Wohnens gemacht werden. Solche Vorgaben unterstützen die soziale Durchmischung von Quartieren. Ein breiteres Angebot für bezahlbaren Wohnraum ist in Thun dringend notwendig. Eine Grössenordnung von 40 % ist angemessen.	Es sollen keine Vorgaben für preisgünstigen Wohnungsbau gemacht werden. Es wird davon ausgegangen dass durch die unterschiedliche Qualität der Wohnungen (Mischung von Miete und Eigentum etc.), der Wohnlagen (Aussicht, Besonnung, Bezug zum Freiraum etc.) sowie der Wohnungsgrössen (1.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen) sehr unterschiedliche Zielgruppen erreicht werden.	– keine
Eingabe Nr. 07: Erwin und Elisabeht Kammer (Hofackerstrasse 43)			
7.1	Das geplante Bauvorhaben wird für gut befunden, verdichtetes Bauen ist notwendig.	Kenntnisnahme	– keine
7.2	Für die geplante Verkehrsführung sollten, vor gebaut wird, die allenfalls notwendigen Anpassungen für den MIV im Quartier geplant und gebaut werden.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
7.3	Die 13-stöckigen Wohnblöcke sind viel zu hoch und werden Fremdkörper im mehrheitlich mit EFH/W3 bebauten Quartier sein.	vgl. Stellungnahmen zu Nrn. 1.1, 1.2	– vgl. Massnahmen zu Nrn. 1.1, 1.2
7.4	So viel Grünfläche zur gemeinsamen Nutzung sind aus unserer Sicht nicht nötig. Die Quartierbewohner nutzen die vielfältigen Möglichkeiten am See.	Die Naherholung im direkten Wohnumfeld hat ein hohes Gewicht für die Lebensqualität und die Organisation des Alltags. Dies gilt sowohl für das bestehende Quartier mit den Privatgärten der EFH und kleinen Blöcke als auch für den neuen Quartierteil. Da hier die meisten Bewohner keinen privatisierten Grünraum haben werden, sind gemeinschaftliche Grünflächen in hoher Qualität und Flächenanteil zwingend. Diese bieten auch für das bestehende Quartier einen Mehrwert, denn öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen sind kaum vorhanden. Ausserdem sind die gesetzlichen Vorgaben über Aufenthalts- und Spielflächen einzuhalten.	– keine
7.5	Es erstaunt, dass plötzlich 13 Geschosse im Quartier möglich sein sollen. Viele Bauherren hätten auch gerne höher gebaut.	Die Erstellung von EFH-Quartieren ist heute nicht mehr zeitgemäss resp. zulässig. Im Rahmen der Innenentwicklung sind zusätzliche Geschosse ein mögliches und zweckmässiges Mittel, die notwendige Nutzungsdichte zu erreichen und trotzdem angemessene Grünräume zu erhalten. Es ist allen Grundeigentümern freigestellt, eine Erhöhung der Nutzung auf Ihrem Grundstück zu beantragen. Dazu ist zum einen eine zweckmässige Grundstücksgrösse und zum anderen die Bereitschaft, die Verfahrenskosten und -risiken für Qualitätssicherung und Anpassung der Ortsplanung zu tragen, nötig. Aktuell läuft die Revision der Ortsplanung. In diesem Zusammenhang werden verschiedene Gebiete in der Stadt Thun auf ihre Eignung bezüglich Entwicklung nach innen überprüft.	– keine
7.6	Nun soll dies der Stadt ermöglicht werden.	Die Stadt ist Planungsbehörde, nicht Grundeigentümerin oder Bauherrin. Der Erlass der Ortsplanung und deren Anpassung an geänderte Verhältnisse gehören zu den hoheitlichen Aufgaben der Gemeinden.	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
	Eingabe Nr. 08: Bruno Lehmann (keine Adresse)		
8.1	Das Siegermodell umfasste ein 8-stöckiges Haus, neu sollen 13 Stockwerke zugelassen werden. Je nach Jahreszeit wird das Haus die Liegenschaft des Mitwirkenden beeinflussen.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.1
8.2	Angrenzend an die Liegenschaft besteht eine Allee aus Ahornbäumen, welche die Sonne verdecken und Ahornsamen in die Dachrinnen ablagern. Es werden keine Bäume mehr akzeptiert.	Der bestehende geschützte Einzelbaum soll erhalten werden (vgl. Stellungnahme zu Nr. 6.6). Im übrigen ist noch nicht definiert, welche Bäume erhalten werden. Neupflanzungen haben die nachbarrechtlichen Abstände einzuhalten.	– keine
8.3	Die enge Eisenbahnstrasse lässt den Mehrverkehr nicht zu, Schulkinder und Fussgänger werden gefährdet. Wie soll die Situation entschärft werden?	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3
8.4	Im Bereich Eisenbahnstrasse–Hofackerstrasse ist eine Tempo 30-Zone einzuführen.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3
8.5	Die Lärmimmissionen während der Bauzeit sind für uns erheblich.	Es handelt sich um eine bestehende und erschlossene Bauzone. Baulärm im üblichen Rahmen ist zu dulden.	– keine
8.6	Durch diese Überbauung wird der Liegenschaftswert beeinflusst.	Im Vergleich mit der heutigen Arbeitszone wird das Areal nach der Umstrukturierung eine attraktivere Nachbarschaft mit zusätzlichen Nahversorgungsangeboten für das bestehende Quartier bieten.	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
	Eingabe Nr. 09: Nicole Märki (Hofackerstrasse 37)		
9.1	Grundsätzlich sind das Projekt und die Idee eines Quartierzentrums als Begegnungsort sehr gut.	Kenntnisnahme	– keine
9.2	Sorge bereitet der zukünftig stark steigende Verkehr. Wohnungen sollen nur an Bewohner ohne Privatauto vergeben werden (keine neuen Privatautos, Arbeitnehmer ausgenommen). Das Quartier ist bereits gut mit ÖV erschlossen und eine zusätzliche Buslinie durch die Eisenbahnstrasse möglich. Zusätzlich können Velo- und Carsharing angeboten werden.	vgl. Stellungnahmen zu Nrn. 1.4, 6.2 und 6.10	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.4
9.3	Ein grosser Spielplatz in einem schönen, grünen Park wird gewünscht.	Die Planung sieht das gesamte Areal als grosse parkartige Anlage vor. Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen werden Aufenthaltsbereiche und Spielplätze erstellt.	– keine
9.4	Ein Einkaufsladen (Coop) wird gewünscht.	An der Hofackerstrasse soll ein Quartierladen erstellt werden. Das Format ist noch nicht bekannt, grössenmässig wird es jedoch nicht ein Grossverteiler sein.	– keine
9.5	An Stelle der Sanierung des bestehenden Kindergartens soll ein schönerer neuer erstellt werden.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 4.6	– keine
9.6	Anwohnern soll ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden.	Ein Vorkaufsrecht ist nicht möglich. Kauf- oder Mietinteressenten können sich jedoch an die Frutiger AG (www.frutiger.com) wenden und sich vormerken lassen.	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
Eingabe Nr. 10: Cornelia Oppliger, Jan Frattini (Lindeneggweg 16)			
10.1	Der Zutritt zum neuen Areal soll für Fussgänger und nicht motorisierten Verkehr (inkl. Töffli) über die bestehenden Quartierstrassen. Diese sind in Privatbesitz und werden nicht zur Verfügung stehen. Am Lindeneggweg ist die Last für die schmale Strasse bereits hoch, Mehrverkehr ist nicht tragbar.	vgl. Stellungnahmen zu Nrn. 1.3 und 3.4	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3
10.2	Der Mehrverkehr über 2'000 Fahrten DTV auf der Eisenbahnstrasse ist für die beengten Verhältnisse und die Schulsicherheitsverhältnisse nicht tragbar.	Im Erläuterungsbericht wird aufgezeigt, dass pro Tag mit 1'200 Fahrten DTV deutlich weniger als 2'000 Fahrten DTV erreicht werden. Die Eisenbahnstrasse erfüllt die Erschliessungsfunktion für das gesamte Quartier und die Industriebetriebe. Sie ist ausreichend breit für Fahrzeugkreuzungen ohne übermässige Fahrgeschwindigkeiten zuzulassen. vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3
10.3	Bei der Kreuzung Gwattstrasse/Strättligenstrasse funktioniert die Linksabbiegebeziehung nur ungenügend, dies verschlechtert sich durch die neue Überbauung	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3
10.4	Das Projekt befindet sich in einem Quartier mit W3-Bauordnung und sieht bis zu 13 Geschosse vor. Es kommt zu Wertverminderungen der umliegenden Grundstücke und zu einer Einbusse an Lebensqualität durch die Einschränkung der Abendsonne/Lichtverhältnisse, die Verminderung der Fernsicht/Bergsicht in dieser Richtung.	Das Areal befindet sich in einer Arbeitszone, die 17.5 m hohe Industriegebäude zulässt. Im Vergleich dazu wird das Areal nach der Umstrukturierung eine attraktivere Nachbarschaft mit zusätzlichen Nahversorgungsangeboten für das bestehende Quartier bieten.	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
10.5	Es ist zu erwarten, dass aus dem Quartier eine hohe Nachfrage nach Erhöhung von bestehenden Liegenschaften eintreten wird (Niedrigzinsumfeld). Dieses entspricht dann nicht mehr dem Quartierbild, in welches wir vor knapp drei Jahren umgezogen sind.	Die Zonenplanänderung ist kein Präjudiz für eine Auf- oder Umzonung des bestehenden Quartiers. Eine flächige Aufstockung der bestehenden Siedlungsstruktur ohne adäquate Qualitätssicherung bei der Bebauung und ohne Aufwertung der verfügbaren Freiräume ist nicht zweckmässig. Auf- resp. Umzonungen werden daher auch künftig Einzelfälle sein. Im Übrigen ist ein allmählicher Strukturwandel mit Erneuerung der Bausubstanz in bestehenden Quartieren normal. vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 7.5	– keine
10.6	Die bestehende Infrastruktursituation lässt so viele neue Quartierbewohner nicht zu.	Die Infrastruktursituation ist laufend auf die künftige Belastung auszurichten.	– keine
10.7	Die Schulinfrastruktur ist zu sanieren und zu erweitern.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 4.6	– keine
10.8	Der ÖV ist zur Stosszeit überlastet.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 6.2	– keine
10.9	Das Quartier ist lärmarm und Kinder spielen auf der Strasse. Die Grössenordnung der neuen Bebauung beeinträchtigt die Lebensqualität und Ruhe der Anwohner.	Auch das neue Quartier wird lärmarm sein, Kinder können auf autofreien Quartierplätzen, Spielplätzen und im gemeinschaftlichen Grünraum spielen. Aus dem neuen Quartierteil fährt kein MIV in das bestehende Wohnquartier. Im Vergleich zu einer Industrienutzung, welche nur die Immissionsgrenzwerte einzuhalten hätte, erzeugt die neue Bebauung insgesamt nur eine geringe zusätzliche Lärmbelastung für das bestehende Quartier. Zudem werden im Hinblick auf die neue Wohnnutzung zusätzliche Lärmschutzmassnahmen an der bestehenden Produktionshalle ergriffen, von welchen auch die weitere Nachbarschaft profitiert.	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
		<p>Um den neuen Quartierteil mit dem bestehenden Quartier zu verbinden sind eine Reihe von Fuss- und Velowegen mit Anschluss an die Quartierstrassen vorgesehen. Bei einem Verzicht auf diese Anbindungen käme eine schädliche Abschottung zwischen bisherigen und neuen Bewohnern zustande und die neu entstehenden Freiflächen, Spielplätze und Begegnungsorte wären aus dem bestehenden Quartier nicht erreichbar.</p>	
	Eingabe Nr. 11: Peter Adolf Rubin (Hofackerstrasse 9)		
11.1	Die Erschliessung des neuen Quartierzentrums und die Auswirkungen auf den Grossraum Gwatt sind nicht gelöst.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3
11.2	Richtung Stadt ist die Einmündung Hänisweg/Gwattstrasse ist anspruchsvoll.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3
11.3	Der heikelste Punkt ist die Einmündung der Hofackerstrasse in die Eisenbahnstrasse. Der Schwerverkehr passt sich nicht den Gegebenheiten der Quartierstrasse an, der Rechtsvortritt aus der Hofackerstrasse wird nicht gewährt, die Kreuzung mit LW auf der Eisenbahnstrasse ist auf Grund der Fahrbahnverengung nicht möglich.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3
11.4	Das Signal «Sackgasse» wird oft übersehen, so dass Wendemanöver am ungeeignete Ort nötig sind.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3
11.5	Der Ausgang aus der Bahnunterführung ist unübersichtlich.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
11.6	Das Parkieren von LW auf PW-Parkplätzen ist ungeeignet, es stünden LW-Parkplätze auf der Strasse zur Verfügung.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3
11.7	Die Verkehrssicherheit der Baustellenzufahrt ist vor Baubeginn sicherzustellen.	Baustellenzufahrten sind in jedem Fall sicher zu gestalten. Dies wird im Baubewilligungsverfahren mit entsprechenden Massnahmen resp. Auflage sichergestellt.	– keine
11.8	Die Verkehrssituation im Gwatt ist unbefriedigend. Es sind unverzüglich und unabhängig von der neuen Bebauung Massnahmen einzuleiten (insbes. Tempo 30).	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3
11.9	Die Hochhäuser über 30 m passen nicht ins Quartier. Der Garten wird ab 17.00 Uhr komplett im Schatten liegen. Es ist ein Schattenwurfdiagramm vorzulegen.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.1
11.10	Der Mitwirkende ist auch der Meinung, dass auf Stadtgebiet die verdichtete Bauweise angewendet werden muss. Ein neues Quartier kann wirklich nicht nur aus EFH bestehen. Aber gegen die Realisierung 6-, 8- und 13-stöckiger Bauten werde er sich mit anderen Betroffenen mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zur Wehr setzen.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
11.11	Das Projekt entspricht nicht mehr dem, was an der vorangegangenen Orientierung vorgestellt wurde.	<p>An der Orientierungsveranstaltung wurde das Siegerprojekt des Wettbewerbs vorgestellt. Das Preisgericht des Wettbewerbs empfahl für die Weiterbearbeitung die Höhenentwicklung nochmals zu prüfen. In einer ersten Weiterbearbeitung wurden die Gebäude am Arealrand entlang der Nachbarschaft um ein Geschoss reduziert und im Gegenzug die Akzente im Arealinneren und an der Hofackerstrasse verstärkt. Diese erste Weiterbearbeitung wurde vom Preisgericht für gut befunden.</p> <p>Nach der öffentlichen Mitwirkung wurde die Geschossigkeit der Gebäude in einer zweiten Weiterbearbeitung erneut überprüft. Mit den vom Preisgericht beschlossenen Änderungen orientiert sich das Richtkonzept vom 5. März 2018 wieder stärker am ursprünglichen Siegerprojekt, unter Berücksichtigung der entsprechenden Empfehlungen des Preisgerichts.</p> <p>vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 1.1</p>	– vgl. auch Massnahme zu Nr. 1.1
11.12	An Stelle Hoffmatte soll das Quartier Hofmatte heissen.	Das Areal ist aus der Geschichte mit dem Namen der Firma Hoffmann verbunden, so dass die Namensanlehnung gerechtfertigt ist.	– keine
11.13	Stellungnahme zu Inhalten der Ortsplanungsrevision	Es handelt sich um unabhängige Verfahren. Die Stellungnahme wird zur Auswertung im Rahmen der Ortsplanungsrevision weitergeleitet.	– keine
11.14	Das neue Quartier und die Hofackerstrasse sind als «Begegnungszone» auszuschildern.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
Eingabe Nr. 12: Jasmin Schneider (Wolhauserweg11/14)			
12.1	Anwohner/Bürger können gegen die Macht der Investoren nicht ankämpfen	Die öffentliche Mitwirkung ist die Plattform, auf der sich jede Person zur Planungsvorlage äussern kann. Dies ist im vorliegenden Fall aus dem direktbetroffenen Quartier auf breiter Basis erfolgt. Der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde prüft jedes eingebrachte Anliegen und wägt die verschiedenen Interessen gegeneinander ab.	– keine
12.2	Das Projekt ist ein Eingriff in eine liebgewonnenen Umgebung und das persönliche Lebensumfeld.	Das Wohn- und Industriequartier Obermatt ist im Wesentlichen seit dem Zweiten Weltkrieg entstanden und hat sich in vielen kleinen Etappen entwickelt und sich so ständig verändert. Seit 1970 besteht die Industriehalle der Hoffmann Neopac. Beim Ackerland zwischen dem Wohnquartier und der Industrie handelt es sich um baureife Arbeitszone, auf der jederzeit eine Industriebaute erstellt werden könnte. Es kann also nicht davon ausgegangen werden, dass keine weitere Veränderung des Quartiers stattfindet.	– keine
12.3	Schattenwurf, Verkürzung der Sonnenstunden	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.1
12.4	Obstbäume, naturbelassene Grünfläche	vgl. Stellungnahmen zu Nrn. 6.6 und 6.7	– keine
12.5	Lebensraum für Tiere	Es handelt sich um rechtskräftige Bauzone. Die Bebauung mit Punktbauten und die grosszügigen Grünräume lassen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen. Bei einer industriellen Nutzung wäre dies nicht möglich. Auch gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist eine ökologische Aufwertung möglich.	– keine
12.6	Sichtschutz, Privatsphäre auf Balkon und Flachdach	Es handelt sich um einen städtischen Wohnort.	– keine
12.7	Mindestabstand 5 m für Bauten/eigenen Weg.	Die Lage der neuen Bauten wird mit Baubereichen fixiert. Gegenüber der Liegenschaft der Mitwirkenden wird ein Abstand von min. 9.5 m eingehalten.	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
12.8	Volksmenge durch Quartier, Busstation und See	Beim Wolhausenweg handelt es sich um eine Detailerschliessungsstrasse der Gemeinde, die der Öffentlichkeit als Verbindung zur Verfügung steht.	– keine
12.9	Licht, Lärm, Verkehr	Die Emissionen des Areals als Wohnquartier sind in jedem Fall deutlich geringer als was bei einer industriellen Nutzung zulässig wäre.	– keine
12.10	Kinder-/Seniorenenschutz	Es sind ein Altersheim, Wohnen im Alter und eine Kita im Areal vorgesehen.	– keine
12.11	Kriminalitätszunahme	Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner des neuen Quartiers genau so von Kriminalität betroffen sein werden wie dies im bestehenden Quartier der Fall ist.	– keine
12.12	Verkaufsladen Lidl/ALDI/Denner oder Schweizerunternehmen unterstützen	vgl. Stellungnahme zu Nr. 9.3	– keine
12.13	Zusätzliche Bewohner zum Stadtquartier mit Überlastung der Infrastruktur	vgl. Stellungnahmen zu Nr. 10.6	– keine
12.14	Verminderung Liegenschaftswert	vgl. Stellungnahme zu Nr. 8.6	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
	Eingabe Nr. 13: Elisabeth und Christoph Schüpbach (Hofackerstrasse 29)		
13.1	Insbesondere das Pflegeheim passt sich absolut nicht stimmig in das bestehende Quartier/Umgebung ein. Das Ausmass erdrückt die angrenzenden Häuser, die Ansicht ist störend und schränkt die Privatsphäre wesentlich ein.	<p>Das Pflegeheim und auch das (betreute) Wohnen im Alter brauchen minimale Flächen pro Geschoss für eine effiziente und funktionale Anordnung der Versorgungs-, Service und Technikräume zu den Wohnräumen sowie eine kritische Grösse (Summe des Raumprogramms), damit ein rationeller und wirtschaftlicher und somit für die Bewohner resp. Nutzer bezahlbarer Betrieb möglich ist.</p> <p>Die Nutzungen mit starkem Bezug zur Öffentlichkeit (Pflegeheim, Wohnen im Alter, Quartierladen, Kita) werden an der Hofackerstrasse in unmittelbarer Nähe der weiteren öffentlichen Nutzungen (Schule und Kirche) angeordnet. Der Kopfbau an der Strasse soll den Strassenraum gliedern und Teil der neuen Adresse sein. Zusammen mit den weiteren markanten und um einen öffentlichen Hof angeordneten Baukörpern sollen diese Gebäude identitätsstiftend für das Quartier wirken und die Orientierung erleichtern.</p>	– keine
13.2	Das Quartier zeichnet sich bisher aus durch keinen Durchgangsverkehr, grosse Privatsphäre und ist äusserst ruhig. Das soll so bleiben.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 10.9	– keine
13.3	Es soll ein Sichtschutz zwischen Pflegeheim und Nachbarschaft erstellt werden.	Das Anliegen soll im Bauprojekt soweit möglich berücksichtigt und die Nachbarschaft dazu angehört werden.	– keine
13.4	Die neuen Gebäude stehen in der Hauptwindrichtung. Es wird befürchtet dass sich die schwierigen Verhältnisse (Windkanal zwischen Tanks und Bäumen, Geruchskonzentration) mit dem neuen Gebäude noch verschlechtern. Es sind Auflagen zur Abluft (Küche etc.) zu machen.	Die Problematik wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Projektierungsarbeiten soweit möglich berücksichtigt.	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
13.5	Grundsätzlich werden das neue Quartier und die verdichtete Bauweise begrüsst. Es stellt sich jedoch die Frage, warum das Pflegeheim so ungünstig platziert wird. Mit der 2. Etappe ohne Fabrik stehen dafür grosse Flächen zur Verfügung. Das Pflegeheim soll weiter nach Westen verschoben werden.	Die Realisierung des Pflegeheims ist ein akutes Anliegen, die Aufhebung der Fabrik ist eine mögliche Entwicklung, jedoch nicht absehbar. Ein Standort des Pflegeheims in der zweiten Etappe ist somit nicht möglich.	– keine
13.6	Auch für höhere Häuser sollen Beschattungsvorgaben gelten. Der Schattenwurf beeinträchtigt die Abendsonne.	Das Areal ist bisher Arbeitszone mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 17.5 m (Entspricht ca. 5 Geschossen bei Wohnbauten) bei einem Grenzabstand von 10.0 m zu Wohnzonen. Das Pflegeheim umfasst gemäss Richtkonzept 5 Geschosse mit einem Abstand zur Grenze von ca. 15.0 m und bietet eine deutlich attraktivere Nachbarschaft als eine Industriehalle. Der Baubereich der Überbauungsordnung ist etwas grösser dimensioniert, damit die technisch erforderliche Geschosshöhe sowie nach Osten eine Terrasse für die Heimbewohner erstellt werden kann. Der Baubereich hält die bisher geltenden 10.0 m Grenzabstand ein. Seit der Inkraftsetzung des revidierten Baugesetzes am 1. April 2017 besteht die Kategorie der höheren Gebäude nicht mehr.	– keine
Eingabe Nr. 14: VCS, Regionalgruppe Thun (Verband)			
14.1	Grundsätzlich begrüssen die Mitwirkenden eine Überbauung am vorgesehenen, mit dem ÖV erschlossenen Standort. Dies führt zu einer Verdichtung des umliegenden, bereits bebauten Gebiets.	Kenntnisnahme	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
14.2	Die Erschliessung erfolgt durch den Bus, ÖV-Güteklasse B. Damit der ÖV eine attraktive Alternative darstellt, sind nahe- liegende Bushaltestellen und eine gute Taktverbindung (Güteklasse A) erforderlich. Die Wiedereröffnung des Bahnhofs Gwatt würde die ÖV-Erschliessung klar aufwerten.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 6.1	– keine
14.3	Art. 17 Abstellplätze Motorfahrzeuge Angesichts der guten ÖV- und LV-Erschliessung wird die Reduktion der Bandbreite nach BauV auf 0.5 bis 1.0 PP/Wohnung beantragt.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.4	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.4
14.4	Art. 17 Parkplatzbewirtschaftung der öffentlichen Nutzung (Verkauf und ...) Für die öffentliche Parkierung z.B. der Verkaufsnutzung, Arztpraxen etc. ist ein Schrankensystem zu wählen, damit die Parkplatzbenutzung bewirtschaftet werden kann.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 6.9	– keine
14.5	Art. 18 Veloabstellplätze Es sind attraktiv gelegene und genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen, idealerweise mit Platz für Veloanhänger.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 6.10	– keine
14.6	Erstellung eines Mobilitätskonzeptes Mit einem Mobilitätskonzept soll aufgezeigt werden, welche Massnahmen nötig sind, damit unnötiger Verkehr vermieden, reduziert oder umweltverträglich abgewickelt wird. Mögliche Massnahmen sind: – Zusätzlicher Mobility-Standort oder Mobility@home Carsharing. – Anbindung an BikeSharing Velospot – Hauslieferdienst	Ein Mobilitätskonzept ist erforderlich, wenn im Baubewilligungsverfahren eine PP-Zahl <0.5 PP/Wohnung beantragt wird. Aus heutiger Sicht ist dies nicht vorgesehen, bleibt jedoch möglich. vgl. auch Stellungnahmen zu Nr. 6.9 und 6.10 Ein Hauslieferdienst wäre seitens der Verkäufer anzubieten. Der vorgesehene Quartierladen erreicht nicht die dafür kritische Grösse.	– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
14.7	<p>Art. 19 Energie: Ergänzung mit 2000-Watt-Areal</p> <p>Die Stadt Thun hat einen Energierichtplan, bei der Planung und Erstellung von Gebäuden soll ein Beitrag zur Energie-reduktion geleistet werden. Die Planung soll nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erfolgen. Negativ sind die Einstellhalle und die unterirdischen Gebäudeteile. Es gilt zu prüfen, wie dem mit anderen Massnahmen Rechnung getragen werden kann. Dazu soll der SIA Effizienzpfad Energie berücksichtigt werden.</p>	<p>vgl. Stellungnahme zu Nr. 6.11</p>	<p>– keine</p>
14.8	<p>Art. 20 Ver- und Entsorgung</p> <p>Es sind 3 Standorte für die Ver- und Entsorgung angegeben. Der Standort an der Hofackerstrasse (Quartierseite) soll weggelassen werden.</p>	<p>Der östliche Entsorgungsstandort an der Hofackerstrasse dient den gewerblichen Nutzungen und soll nicht öffentlich zugänglich sein. Die öffentlichen Entsorgungsstellen werden bei den beiden Arealzufahrten angeordnet. Dies wird in den Unterlagen klarer aufgezeigt.</p>	<p><i>Überbauungsplan:</i></p> <p>– Differenzierung der Sammelstellen</p> <p><i>Überbauungsvorschriften:</i></p> <p>– Ergänzung der Bestimmung in Art. 20 Abs. 1</p>

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
Eingabe Nr. 15: Christa Widmer, P. Stauffer (Hofackerstrasse)			
15.1	Langjährige Bewohner des Quartiers, das ruhig, still und schön war, bis auf die Hoffmann-Fabrik.	Kenntnisnahme	– keine
15.2	Kein Problem damit, dass eine neue Überbauung entstehen soll, störend ist die Höhe der Gebäude. 13 Stockwerke sind zu viel und passen nicht ins Quartier. Auch das Pflegeheim, das neben der Liegenschaft der Mitwirkenden entstehen soll, ist zu hoch. Mit 3–4 Stockwerken könnten wir uns vielleicht abfinden. Aber uns wird sicher die Abendsonne genommen.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1 sowie 13.6	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.1
Eingabe Nr. 16: Hans Ulrich Wüthrich (Hofackerstrasse 27)			
16.1	Das Quartier Hoffmatte geniesst schon heute eine hohe Lebensqualität, diese muss erhalten werden.	Kenntnisnahme	– keine
16.2	Dass die noch vorhandenen Landreserven für die Zukunft optimal ausgenützt werden müssen, scheint logisch, das Vorhaben ist fast auf der ganzen Linie hervorragend. Grosse Mühe machen die zwei Hochhäuser. Sie passen überhaupt nicht in das Quartier und sind übertrieben.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.1

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
Eingabe Nr. 17: Nicole und Lukas Wyss (Hofackerstrasse 1)			
17.1	Bauten 2a und 2b stellen die Idylle auf den Kopf. Bisher kann die Abendsonne genossen werden, was keine Selbstverständlichkeit ist. Mit der Überbauung gehen nicht nur Abendsonne sondern auch Gemütlichkeit und Lebensqualität verloren.	Das Areal ist bisher Arbeitszone mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 17.5 m (Entspricht ca. 5 Geschossen bei Wohnbauten) bei einem Grenzabstand von 10.0 m zu Wohnzonen. Die Baubereiche 2a/2b kommen zwar näher (Abstand min. 5.0 m), bieten eine deutlich attraktivere Nachbarschaft als eine Industriehalle.	– keine
17.2	Die Nähe des Gebäudes 2a zur Hofackerstrasse und die 6 Geschosse sind störend. Lässt sich das Gebäude auf die Flucht von Hofackerstrasse 1 zurückversetzen?	vgl. Stellungnahme zu Nr. 13.1	– keine
17.3	Die Sammelstelle direkt neben dem Grundstück stört. Es macht mehr Sinn, diese bei der Ausfahrt der Einstellhalle anzuordnen.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 14.8	– vgl. Massnahme zu Nr. 14.8
Eingabe Nr. 18: BLS Netz AG Liegenschaften			
18.1	Es ist zu prüfen, ob Teile des Areals von nicht ionisierender Strahlung (NIS) betroffen sind.	Mit der Reduktion des ZPP-Perimeters ist auf Grund der grösseren Distanzen zur Bahnlinie davon auszugehen, dass keine beeinträchtigung von Orten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) durch NIS entsteht. Dies bestätigt die Enotrac, Thun.	– Anpassen des EB, Stellungnahme der Enotrac als Anhang/Beilage zum Erläuterungsbericht

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
	Eingabe Nr. 19: Stefan Ammann und Eliane Diethelm (Hännisweg 5C)		
19.1	Gegenüber der ersten Vorstellung wurde das Projekt erhöht und ist nun mit 13-geschossigen Türmen und 8- und 7-geschossigen Kolossen am Landschaftsbild vorbei geplant, städtebaulich fragwürdig und nicht zukunftsorientiert. Unverbaute Flächen wie der Schadaupark sind heute wertvoll, die Hochhäuser am Meisenweg würde heute niemand mehr bauen. Hochhäuser beeinträchtigen das Landschaftsbild am Thunersee. Es soll eine angenehme Wohnzone entstehen, die in das Umfeld passt.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1, 1.2	– vgl. Massnahmen zu Nrn. 1.1, 1.2
19.2	Die Lärmemissionen während der Bauzeit wären zudem enorm und unzumutbar.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 8.5	– keine
19.3	Es ist zu hinterfragen, ob die Planung ohne Verkehrskonzept erfolgen soll. Die Verkehrssituation ist völlig unzureichend vorausgedacht, der Hännisweg soll nicht zu Tempo 50 umgeplant werden.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.3

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
Eingabe Nr. 20: Sozialdemokratische Partei Thun			
20.1	Die SP unterstützt die Umnutzung eines für die Industrie nicht mehr zweckmässig nutzbaren Areals mit gemischt nutzbaren Baukörpern am richtigen Ort im Grundsatz. Die angestrebte und mittels einem anerkannten Wettbewerbsverfahren ermittelte, richtige Verdichtung überzeugt städtebaulich und erfüllt die Ziele der haushälterischen Bodennutzung, der Siedlungsentwicklung und Verdichtung gegen innen sowie der städtischen Wohnstrategie zur Erweiterung eines attraktiven Wohnraumangebots.	Kenntnisnahme	– keine
20.2	Für eine soziologisch ausgewogene und nachhaltige Stadtentwicklung ist auch ein angemessenes Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Personen mit tieferen und mittleren Einkommen, für Junge und Familien vorzusehen. Es fehlen dazu geeignete Bestimmungen. Es sind für preisgünstige Wohnungen zweckmässige und griffige Bestimmungen vorzusehen, welche die Realisierung eines angemessenen Anteils (Grössenordnung 40 %) an preisgünstigen Wohnungen sicherstellen.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 6.12	– keine
20.3	Es ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, welches aufzeigt, mit welchen Massnahmen der MIV vermieden, reduziert oder umweltverträglich erfolgen kann.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 14.6	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
20.4	Eine bessere ÖV-Erschliessung wäre zu begrüssen, optimal mit einer Wiedereröffnung des Bahnhofs Gwatt.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 6.2	– keine
20.5	Es ist zu prüfen, ob eine autoreduzierte Siedlung mit Reduktion der vorgesehenen Anzahl Autoparkplätze und einer ausreichenden Anzahl gedeckter Veloabstellplätze (teilweise mit Auflademöglichkeit für E-Bikes realisiert werden kann.	vgl. Stellungnahmen zu Nr. 1.4 und 6.10	– vgl. Massnahme zu Nr. 1.4
20.6	Das Areal soll den übergeordneten energiepolitischen Zielen und Vorgaben entsprechen und beim Energiekonzept die Vision der 2000 Watt-Gesellschaft einbeziehen.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 6.11	– keine
20.7	Der schützenswerte Einzelbaum lässt sich in den Grünraum integrieren und ist unbedingt zu erhalten. Auch weitere bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten, denn sie können identitätsstiftende und ortsbildprägende Wirkung entfalten.	vgl. Stellungnahmen zu Nr. 6.6 und 6.7	– keine