

Verdichtung als Chance

Stadt Thun — Strategien und Projekte

15. September 2021 — Forum Goes Regional:
Gespräch auf dem Schlossberg Thun

Thun, 15.09.2021 | Verdichten als Chance – Strategien und Projekte Stadt Thun

Stadt, Amt und Person

Thun ist mit rund 45'000 Einwohner die 11. grösste Stadt der Schweiz.

Der Stadtarchitekt und Co-Leiter des Planungsamts ist zuständig für strategische Planungen, Nutzungsplanung und Gebietsentwicklung und die städtebauliche und architektonische Qualität in der Umsetzung.

Das Planungsamt der Stadt ist zuständig für Thuns Stadtplanung, das heisst die kommunale Raumplanung und die abgestimmte Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Landschaft.

Verdichtung als Chance — Die Ortsplanungsrevision der Stadt Thun

- 2002: Letzte Revision der Ortsplanung der Stadt Thun
- 2013: Revision des RPG: Verdichtung nach Innen!
- 2015: Stadtratskredit: Revision der Thuner Ortsplanung (OPR)
- 2016: Erarbeitung der OPR
- 2018: Stadtentwicklungskonzept „STEK 2035“
- 2020: Mitwirkung zu Baureglement und Zonenplan
- 2021: Kantonale Vorprüfung
- 2022: Auflage

Die Ortsplanungsrevision der Stadt Thun

Ziele der OPR

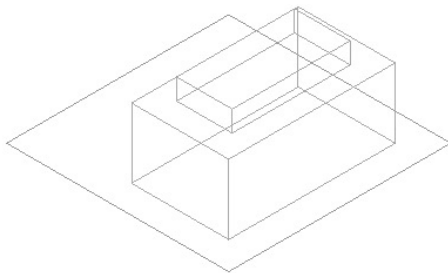
- Anpassung an neue gesetzliche Grundlagen (Bund, Kanton)
- Innenverdichtungspotential ausschöpfen, Wachstum: +5000
- Vereinfachung und Klärung der Vorgaben

Die Ortsplanungsrevision der Stadt Thun

Regelbauzonen, Innenverdichtung am Beispiel Baureglement:

- **Wegfall Attikaregelung** => Neues Vollgeschoss W3 wird zu W4
- **Reduktion grosser Grenzabstand**
- **Wegfall Ausnützungsziffer** => Was innerhalb der Baumasse möglich ist, darf genutzt werden
- Einführung einer **Grünflächenziffer**

Visualisierung Potential Innenverdichtung



W3 heute



Die Ortsplanungsrevision der Stadt Thun

Baureglement 2002		OPR Mitwirkung Veränderung der Gfo in % gegenüber BR 2002		OPR Vorschlag Vorprüfung Veränderung der Gfo in % gegenüber BR 2002	
W2	100 %	W2	+ 20 %	W2	+ 5 %
W2	100 %	W3	+ 110 %	W3	+ 50 %
W3	100 %	W3	+ 60 %	W3	+ 10 %
W3	100 %	W4	+ 110 %	W4	+ 50 %
WA3	100 %	WA4	+ 120 %	WA4	+ 100 %

Thun, 15.09.2021 | Verdichten als Chance – Strategien und Projekte Stadt Thun
Folie 8

VORPRÜFUNGSdokUMENT

Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Ortsplanungsrevision Thun Baurechtliche Grundordnung

Kantonale Vorprüfung

Die Baurechtliche Grundordnung beinhaltet:

- Zonenplan I, Bauzonenplan; 1:5'000, Teil Thun
- Zonenplan I, Bauzonenplan; 1:5'000, Teil Goldwil
- Zonenplan II, Schutzzonenplan, 1: Natur, Ökologie, Erholung; 1: 5'000, Teil Thun
- Zonenplan II, Schutzzonenplan, 1: Natur, Ökologie, Erholung; 1: 5'000, Teil Goldwil
- Zonenplan II, Schutzzonenplan, 2: Naturgefahren; 1: 5'000, Teil Thun
- Zonenplan II, Schutzzonenplan, 2: Naturgefahren; 1: 5'000, Teil Goldwil
- Zonenplan II, Schutzzonenplan, 3: Historische Baustrukturen; 1: 5'000, Teil Thun
- Zonenplan II, Schutzzonenplan, 3: Historische Baustrukturen; 1: 5'000, Teil Goldwil

Baureglement

- Baulienkataster: Übersichtsplan, 1: 5'000, Teil Thun
- Baulienkataster: Übersichtsplan, 1: 5'000, Teil Goldwil

weitere Dokumente erläuternd:

- Erläuterungsbericht mit Anhängen
- Mitwirkungsbericht
- Synoptisches Baureglement

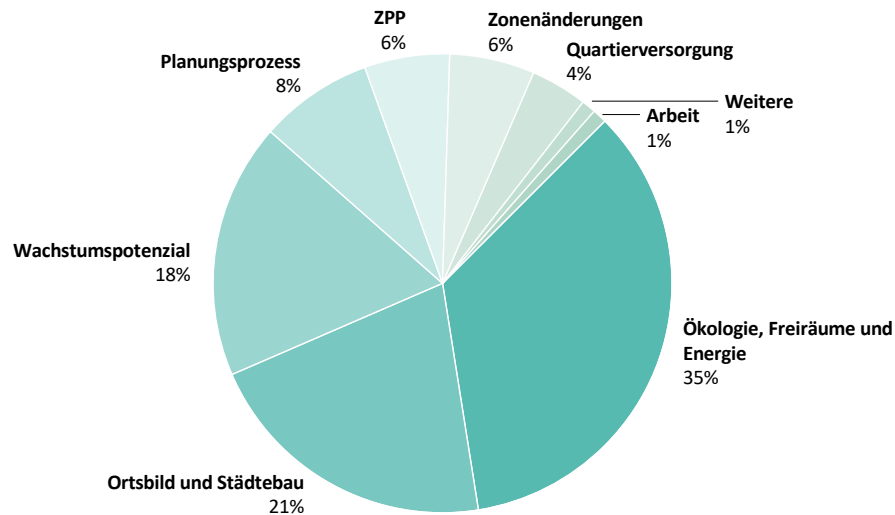
Thun, 15.09.2021 | Verdichten als Chance – Strategien und Projekte Stadt Thun
Folie 10

... oder war da noch was?

Thun, 15.09.2021 | Verdichten als Chance – Strategien und Projekte Stadt Thun
Folie 11



... was da noch war ...



Thun, 15.09.2021 | Verdichten als Chance – Strategien und Projekte Stadt Thun
Folie 13

Wichtigste Anliegen aus der Mitwirkung

- Massvolle **Innenentwicklung**
- **Qualität** der Entwicklung sicherstellen (Qualitätssicherung)
- Klarheit für Bauwillige schaffen
- Entwicklung der Stadt muss **nachhaltig(er)** erfolgen
- Stärkung **Arbeitsstandort** Thun
- **Gemeinnütziger** Wohnungsbau
- ...

Thun, 15.09.2021 | Verdichten als Chance – Strategien und Projekte Stadt Thun
Folie 14

Innenentwicklung als Chance

Stadt Thun — Strategien und Projekte

15. September 2021 — Forum Goes Regional:
Gespräch auf dem Schlossberg Thun

Thun, 15.09.2021 | Verdichten als Chance – Strategien und Projekte Stadt Thun

Überblick

1. Thesen zur Innenverdichtung
2. Strategien und Konzepte Stadt Thun
3. Kurzportraits: Innenentwicklung
4. Fazit

Thesen zur Innenverdichtung

- Innenverdichtung macht auch **Sorgen und Angst**
- Die **Innenverdichtung** ist damit Teil des «Problems» dessen Lösung sie sein soll
- **Siedlung — Landschaft — Verkehr** reichen nicht als Betrachtungshorizont / Instrumentarium
- Die Chance der **Innenverdichtung** liegt im Zwang zur **Innenentwicklung**

Innenverdichtung macht auch Sorgen und Angst ...

- ... Angst essen Seele auf:
- Dichtestress, Platzangst, Investorenglück
 - Beton- und Asphaltwüsten
 - Beschattung, Lärm, Aussicht, Kosten, ...
 - Verlust von Identität und Qualität



Die Innenverdichtung ist Teil des Problems

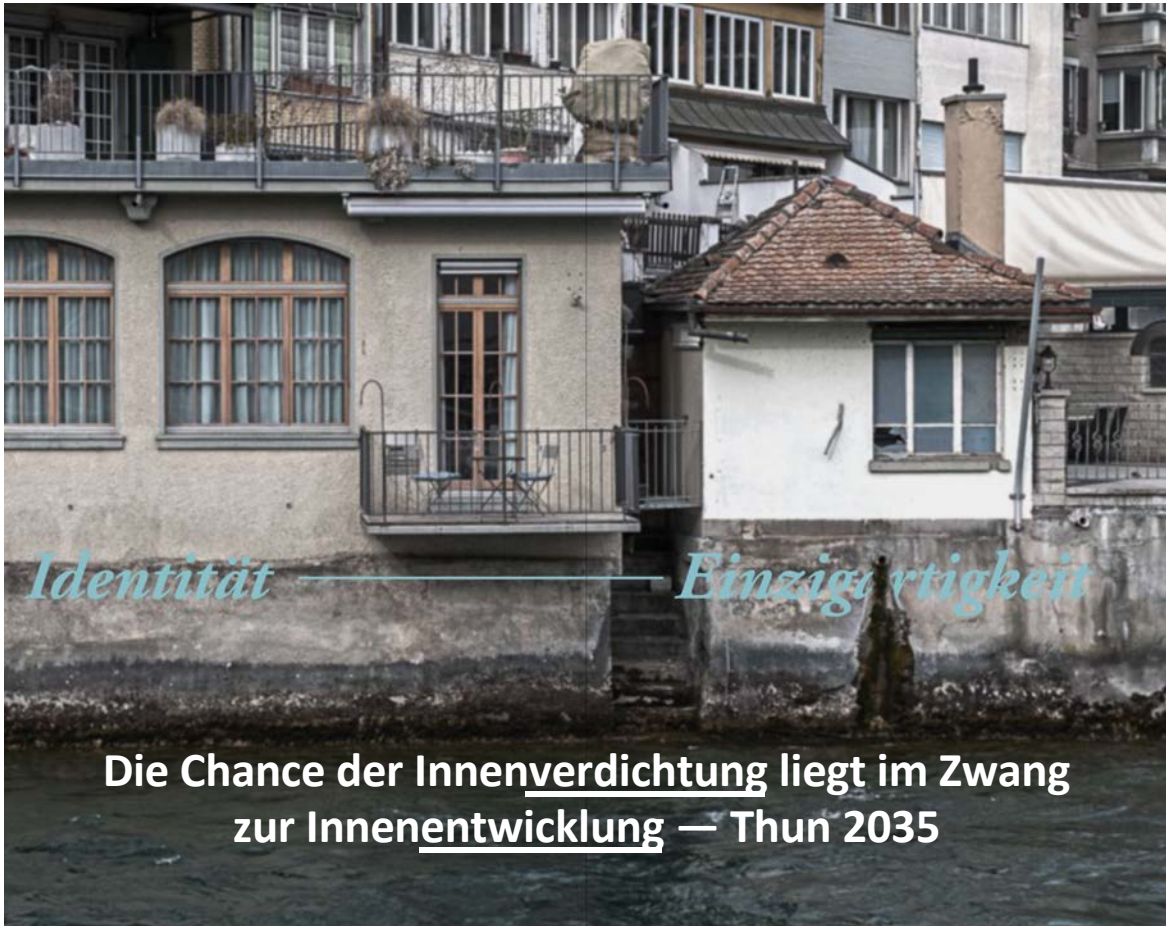
- Wir hören die Menschen, die von der Verdichtung «betroffen» sind fast täglich, noch mehr: wir lesen von ihnen: in der Zeitung, in Mitwirkungen, mit Einsprachen ...
- Zu wenig Freiflächen, zu wenig Grünräume
- Überhitzung / Hitzeinseln in der Stadt
- Zunahme des Verkehrs
- Infrastrukturkosten
- ...

Thun, 15.09.2021 | Verdichten als Chance – Strategien und Projekte Stadt Thun
Folie 19

Siedlung — Landschaft — Verkehr, und ...?

- Über die klassischen Themen planerischen Themen hinaus braucht es ganzheitlichere Ansätze
- Identität und Qualität der Stadt
- Mensch und Gesellschaft
- Der «Nutzer», «Betreiber», «Stakeholder»

Thun, 15.09.2021 | Verdichten als Chance – Strategien und Projekte Stadt Thun
Folie 20



KERNTHEMEN

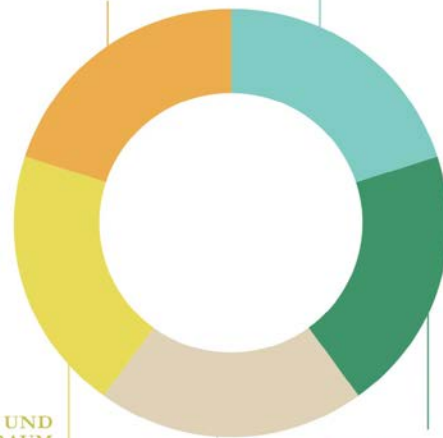
Strategien und Konzepte

MENSCH UND GESELLSCHAFT

Das Bahnhof-Quartier Thun gemeinsam erhalten, beleben und bespielen.

NUTZUNG UND ANGEBOT

Einen vielfältigen Mix von Nutzungen und Angeboten ermöglichen und aufeinander abstimmen



KULISSE UND STADTRAUM

Den Stadtraum Bahnhof-Quartier Thun in seiner Vielfalt bewahren und gezielt entwickeln

ÖKOLOGIE UND STADTKLIMA

Die ökologischen und atmosphärischen Qualitäten Bahnhof-Quartier Thun vielfältig nutzen und stärken

VERNETZUNG UND MOBILITÄT

Die Erreichbarkeit und Vernetzung stärken und Verkehrsräume für alle Teilnehmer attraktivieren

Strategien und Konzepte: STEK 2035

(Nutzungs)-Strategien:

- Wohnen / Arbeiten / Mischgebiete
- Landschaft und Freiräume
- Stadtraum Mobilität

Entwicklungsdynamiken:

- Bewahren
- Weiterentwickeln
- Neu orientieren

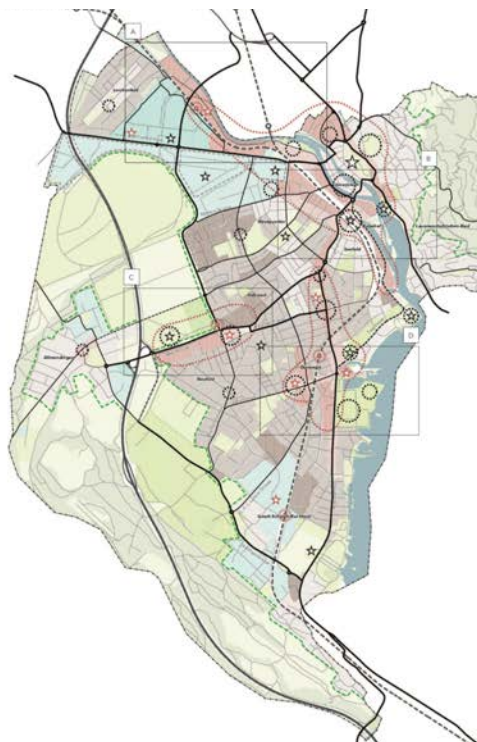


STADTENTWICKLUNGSKONZEPT THUN - STEK 2035

Dezember 2018

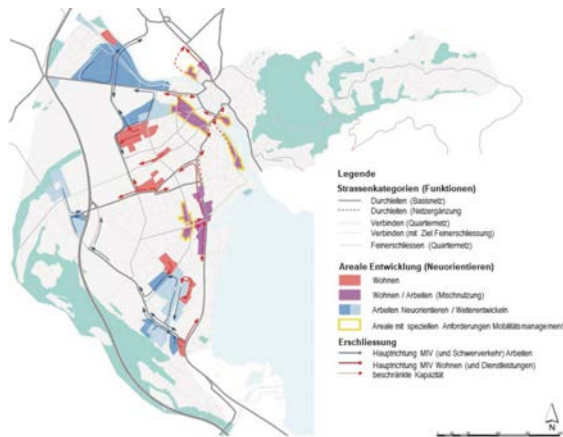
Ortsplanungsrevision Stadt Thun (OPR)

Strategien und Konzepte: STEK 2035



Gebiete	
Bestehen	Neuorientieren
Wohnquartiere	Mischgebiete
Arbeitsgebiete Industrie/Gewerbe und Miskär	Wohnquartiere
Grün- und Landschaftsräume, öffentliche Nutzungen (ZBN)	Arbeitsgebiete Industrie/Gewerbe und Miskär
Strassenkategorien	
Durchziehen	Durchziehen Netzfläche
Verbinden	Verbinden (mit Ziel Feinerschliessung)
Feinerschliessen	
Grenzen	
Gemeindegrenze	Siedlungsgrenze
Gebäude Grenzen (Infrastrukturen)	Geschlossene Areale, Militärgebiet
Zentren	Nutzungsschwerpunkte
Prägende Orte/Bauten	bestehend
neu	Gewässer
Wald	Bahnlinie
Neue ÖV-Anbindung	

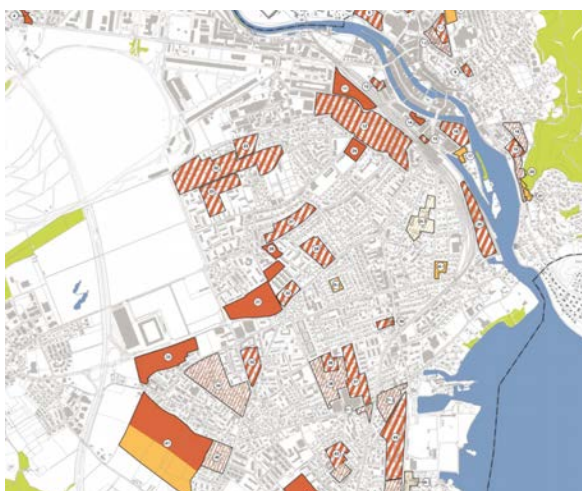
Strategien und Konzepte: GVK 2035



Thun, 15.09.2021 | Verdichten als Chance – Strategien und Projekte Stadt Thun Folie 25



Strategien und Konzepte: Wohnstrategie



Stadtentwicklung

- Wohnraumpotenzial in der Ortsplanung konkretisieren**
Mit der Ortsplanung stellt die Stadt Thun den Wohnraumbedarf für die nächsten rund 15 Jahre sicher. Der grösste Teil des Mehrbedarfs ist durch eine konsequente Innenentwicklung abzudecken.
- Arealentwicklung aktiv steuern und innovative Lösungen fördern**
Zur Entwicklung von Wohnbauarealen fördert die Stadt Thun vertiefte und ganzheitliche Planungsprozesse, welche deutliche Mehrwerte für das Quartier – insbesondere ein bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot und eine hohe städtebauliche Qualität bei Gebäuden und Aussenraum – gewährleisten. In diesen Prozessen sorgt sie für eine angemessene Beteiligung der Quartierbevölkerung.

Zusammenarbeit + Wohnbauförderung

- Zusammenarbeit mit Akteuren und wichtigen Anbietern im Wohnungsmarkt**
Die Zusammenarbeit mit den privaten und öffentlichen Akteuren des Wohnungsbaus in Thun wird intensiviert. Die Stadt Thun führt regelmässige Gespräche, um ihre wohnpolitischen Ziele darzulegen und nach gemeinsamen Lösungen für eine zielgerichtete Umsetzung zu suchen.
- Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften**
Im Hinblick auf die anstehende Erneuerung der Baurechtsverträge fordert die Stadt Thun frühzeitig umfassende Erneuerungsstrategien der Wohnbaugenossenschaften ein. In Zusammenarbeit soll der gemeinnützige Wohnungsbestand in Thun – abgestimmt auf die Ziele der städtischen Wohnpolitik – zeitgemäss und zukunftsfähig erneuert werden.
- Direkte städtische Wohnbauförderung**
Die Stadt Thun fördert den Wohnungsbau direkt, indem sie gezielt Land- und Liegenschaftskäufe tätigt. Sie steuert die Wohnraumentwicklung durch gezielte Abgabe von Land an Wohnbauaktoren im Baurecht. Zur Unterstützung ihrer Ziele baut sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten selbst Wohnungen für spezifische Zielgruppen.

Zielgruppen

- Familien stärken**
Die Stadt Thun fördert die Familien. Sie stärkt den Familienanteil an der Gesamtbevölkerung nachhaltig, indem sie ihre Qualitäten als familienfreundlicher Wohnort ausbaut, um die bereits ansässigen Familien und jungen Paare zu halten und gleichzeitig neue Familien anzuziehen.
- Urbanes Wohnen fördern**
Die Stadt Thun fördert den Zuzug städtischer Menschen mit hohem Bildungs- und Einkommensniveau nach Thun. An geeigneten, zentralen Lagen schafft sie im Rahmen der Innenentwicklung ein urbanes Wohnangebot.
- Wohnraum für ältere Menschen schaffen**
Die Stadt Thun fördert die Schaffung von geeignetem Wohnraum für die wachsende, ältere Thuner Bevölkerung.
- Steuerkraft stärken**
Durch eine gezielte Stadterneuerung fördert die Stadt Thun den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte.
- Soziale Durchmischung fördern**
Die Stadt Thun fördert Interventionen wie die gezielte bauliche Erneuerung oder den preisgünstigen Wohnungsbau, welche die soziale und demografische Durchmischung in den Quartieren verbessern. Sie schafft Rahmenbedingungen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen auch ein Angebot an preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte gewährleistet bleibt.



Ortsplanungsrevision, revidiert (OPR)

- Grundsätze
- Energie und Nachhaltigkeit
- Mobilität
- Strassenräume als gestaltete Lebensräume
- Bedeutung der öffentlichen Räume und Plätze
- Sicherung der baulichen Qualität
- Sicherung der Natur- und Lebensräume

Ermöglichen einer massvollen, breit getragenen Innenentwicklung...

Wohnen: Siegenthalergut



Arbeiten: ESP Thun Nord



Fazit

Chancen der Innenverdichtung:

- Zwang zur gesamtheitlichen Betrachtung
- Nicht die bauliche Konsequenz, sondern die daraus resultierende Weiterentwicklung der Stadt

Innenverdichtung muss also als Innenentwicklung
gedacht werden, wenn sie zum Erfolg führen soll.

**Innenentwicklung als
Gesamtkonzept
verstehen und
umsetzen**



Innenentwicklung als Chance
Besten Dank für Ihr Interesse

Fazit

Ausblick