

Überbauung Thun – Hoffmatte

Information zur öffentlichen Planaufgabe, November 2018

Die Hoffman Neopac AG als Grundeigentümerin und die Frutiger AG als Immobilienentwicklerin planen im Gwatt eine neue Überbauung. Zur Realisierung ist eine Überbauungsordnung (UeO) mit Zonenplanänderung erforderlich. Nach der Mitwirkung im Jahr 2017 kommt die überarbeitete UeO mit Zonenpanänderung jetzt in die öffentliche Auflage.



So könnte die fertige Überbauung dereinst aussehen (Projektstand Oktober 2018).

Die Hoffmann Neopac AG verfügt an ihrem Standort an der Eisenbahnstrasse in Thun über eine ungenutzte Fläche von rund 35'700 m². Auf diesem Areal soll eine Überbauung mit Wohnungen und ein Zentrum für Wohnen im Alter entstehen. Die Landreserve liegt aktuell in der Arbeitszone. Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, bedarf es einer Zonenplanänderung. Neu wird die Fläche in einer Zone mit Planungspflicht liegen.

Vorgesehen ist eine Überbauung mit rund 180 Wohnungen, einem Alters- und Pflegeheim mit rund 96 Pflegeplätzen, rund 55 Alterswohnungen mit Dienstleistungen und öffentlichen Erdgeschossnutzungen. Das Projekt ist das Resultat eines Architekturwettbewerbs, den die Hoffmann Neopac AG 2016 in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun, der Stiftung WiA – Wohnen im Alter und der Frutiger AG ausgeschrieben hatte. Als Sieger ging das Architekturbüro Husistein & Partner AG hervor.

Bei dem Projekt handelt es sich um eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Quartiererweiterung mit einer lebendigen Durchmischung.

Mit der Umnutzung der Fläche zeigt die Stadt Thun exemplarisch auf, wie Siedlungsentwicklung nach innen auf qualitätsvolle Art und Weise erreicht werden kann.

Im Sommer 2017 konnten sich die Anwohnenden im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Planung äussern. Gestützt auf die eingegangenen Stellungnahmen sowie die mittlerweile durchgeführte kantonale Vorprüfung wurden die Unterlagen in zentralen Punkten angepasst.

Zeitplan (Stand Oktober 2018)

Öffentliche Auflage UeO	1. Nov. bis 1. Dez. 2018
Genehmigung UeO	Mitte 2019
Baueingabe 1. Etappe	Ende 2019

Kontaktperson Planungsamt

Christoph Kupper
Projektleiter Stadtplanung
Tel. +41 33 225 83 75
christoph.kupper@thun.ch

FAKTEN ZUR UEO HOFFMATTE

Reduktion der Gesamthöhe

Die an das Quartier angrenzenden Gebäude im Sektor A2 dürfen nicht höher werden als 16 Meter. Nach heute gültigem Zonenplan wären 17.5 Meter zulässig.

Limitierte Anzahl Geschosse

Durch die Limitierung der Gesamthöhe weisen die Gebäude im Sektor A2 lediglich noch 3 bis 4 Geschosse auf.

Verzicht auf Hochhäuser

Aufgrund der Mitwirkungsangaben aus dem Quartier sowie der Bedenken kantonalen Fachstellen verzichtet die Bauherrschaft auf zwei Hochhäuser mit 13 Geschossen. Die beiden Gebäude in den Sektoren A1 und B weisen noch 9 bis 10 Geschosse auf. Das entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von weniger als 30 Metern. Die Gebäude haben schlanke, annähernd quadratische Grundrisse. Damit die Aussicht der Nachbarschaft auf die Berner Alpen gewahrt bleibt, beträgt der Grenzabstand der beiden Gebäude zum bestehenden Quartier 19 bis 50 Meter.

Öffentlich zugängliche Grünflächen

Das Baukonzept ermöglicht den Erhalt grosszügiger Grünräume, welche neu für alle zugänglich sein werden. Öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen sind heute im Quartier kaum vorhanden.

Die neue Überbauung ist verkehrsfrei

Bis auf die Besucherparkplätze erfolgt die Parkierung unterirdisch: Geplant sind zwei Einstellhallen, von denen die eine über die Eisenbahnstrasse, die andere über die Hofackerstrasse erschlossen wird. Die neue Überbauung ist damit verkehrsfrei.

Reduzierte Parkplatzzahl pro Wohnung

Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze pro Wohnung wurde reduziert – auf 1.2 Abstellplätze pro Wohnung.

Hofackerstrasse wird zur Tempo 30-Zone

Das Stadtplanungsamt hat die Einführung einer Tempo 30-Zone an der Hofackerstrasse beantragt.

Keine Autoverbindung ins Quartier

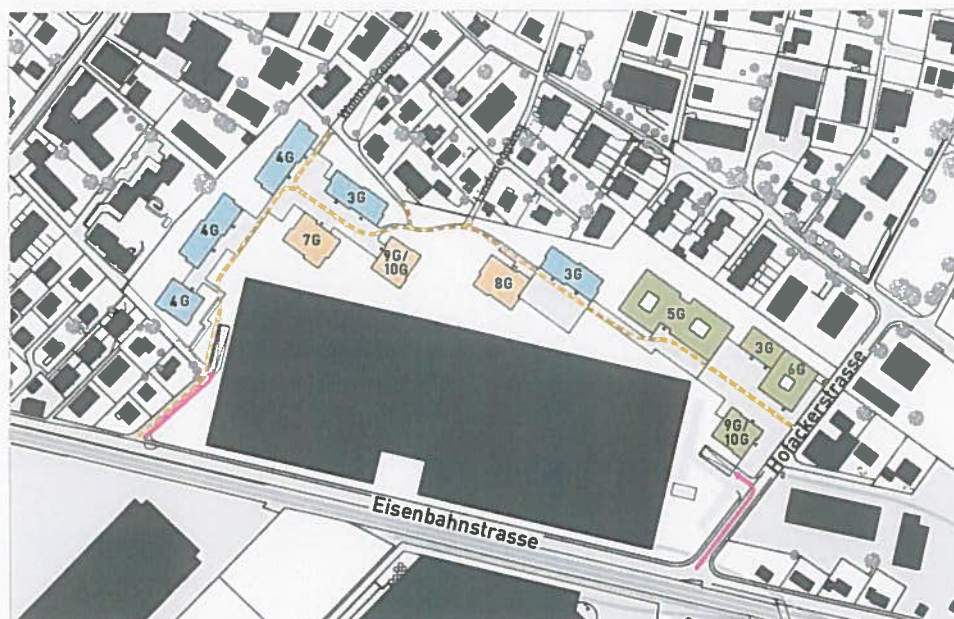
Zwischen der neuen Überbauung und dem bestehenden Wohnquartier besteht für Autos keine Verbindung. Die vorgesehenen Anschlüsse an den Wohlhausenweg und den privaten Lindeneggweg sind lediglich für Fussgänger und Velofahrer passierbar.

Weniger Lärm durch die Hoffmann Neopac AG

Die Hoffmann Neopac AG wird an den Produktionshallen zusätzliche Lärmschutzmassnahmen ergreifen. Die durch den Betrieb verursachte Lärmsituation wird sich dadurch für das Quartier verbessern.

Alters- und Pflegeheim rasch realisieren

Die rasche Realisierung des Alters- und Pflegeheims ist ein dringendes Anliegen der Stiftung Wohnen im Alter (WiA), um auch in Zukunft die Betreuung und die Pflege alter Mitmenschen in Thun anbieten zu können.



- = Sektor A1
- = Sektor A2
- = Sektor B

- G = Geschosse (Bsp. 3G = 3 Geschosse)
- - = öffentlich zugänglicher Fuss- und Veloweg
- = Einfahrt Autoeinstellhalle