

GEWERBEBAULAND «GLÄTTIMÜLI» STEFFISBURG ABGABE IM BAURECHT

Zwei Hektaren Gewerbeparc an zentralster Verkehrslage in der Region Thun

Lage

Das Gewerbeparc «Glättimüli» liegt in der Gemeinde Steffisburg – einer typischen Agglomerationsgemeinde, welche die Vorzüge zum städtischen und ländlichen Raum optimal verbindet. In Steffisburg leben über 16'400 Einwohner.

Nebst Wohnen und Freizeit – in den bedeutenden Naherholungsgebieten und entlang der Zug sowie Aare – verfügt Steffisburg über eine grosse Anzahl an Unternehmen (gut 800 Betriebe) und rund 6'000 interessante Arbeitsplätze mit lokaler, regionaler, nationaler und gar internationaler Ausstrahlung.



Quelle: vistadoc

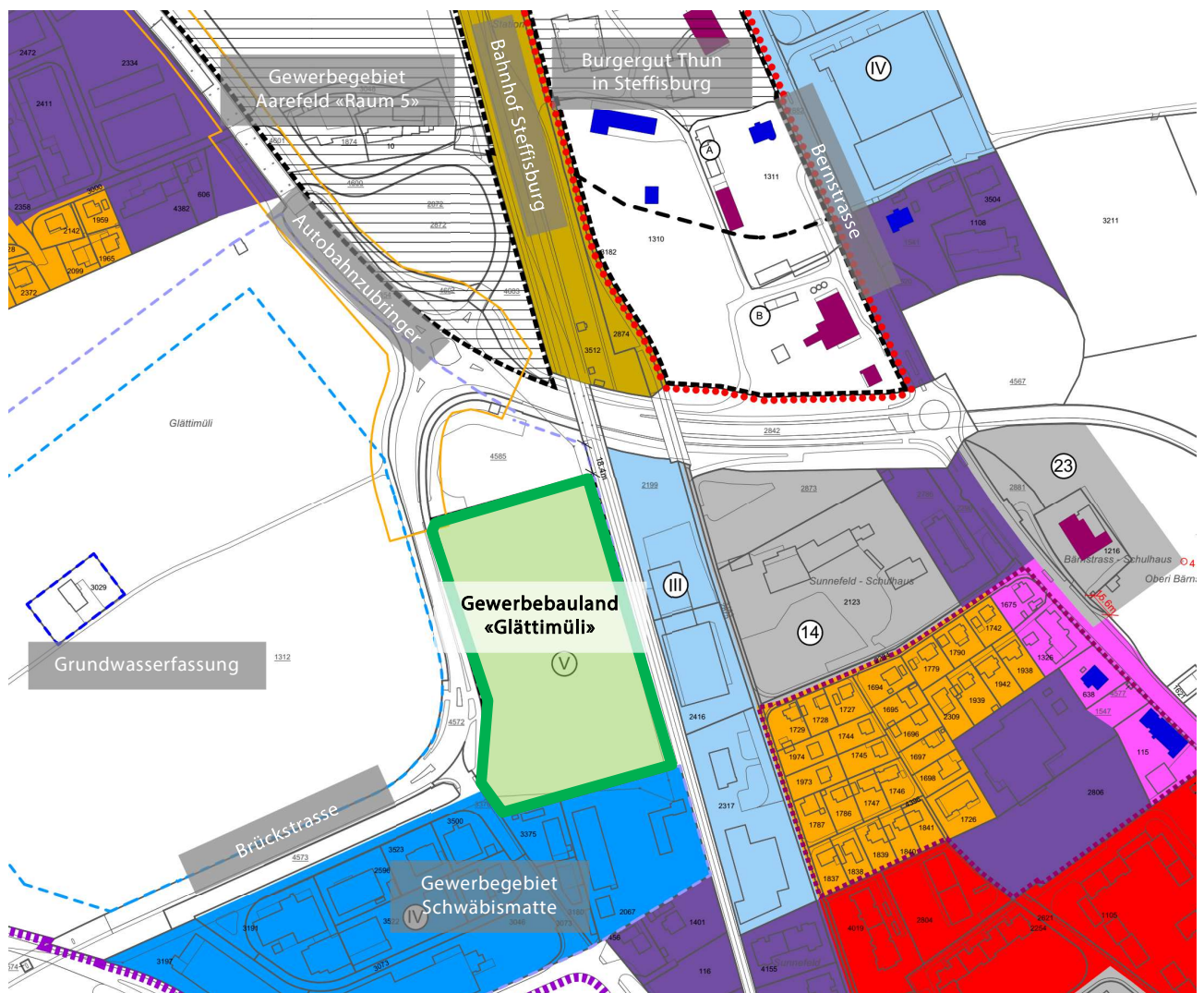
Steffisburg ist zudem sehr gut im Wirtschaftsraum Thun mit über 4'000 Unternehmen und rund 45'000 Arbeitsplätzen eingebettet. Mit der in Kraft gesetzten Ortsplanungsrevision wird sich Steffisburg nachhaltig weiterentwickeln. Werden auch Sie Teil davon.

Objekt

Das Gewerbebauland «Glättimüli» situiert sich zwischen dem Bahnhof Steffisburg respektive dem Gewerbegebiet Aarefeld (Raum 5) und dem bestehenden Gewerbegebiet Schwäbismatte.

Die Parzelle Steffisburg-Gbbl. Nr. 4571 umfasst 19'742 m² und wurde mit der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Steffisburg in eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP V «Glättimüli») überführt.

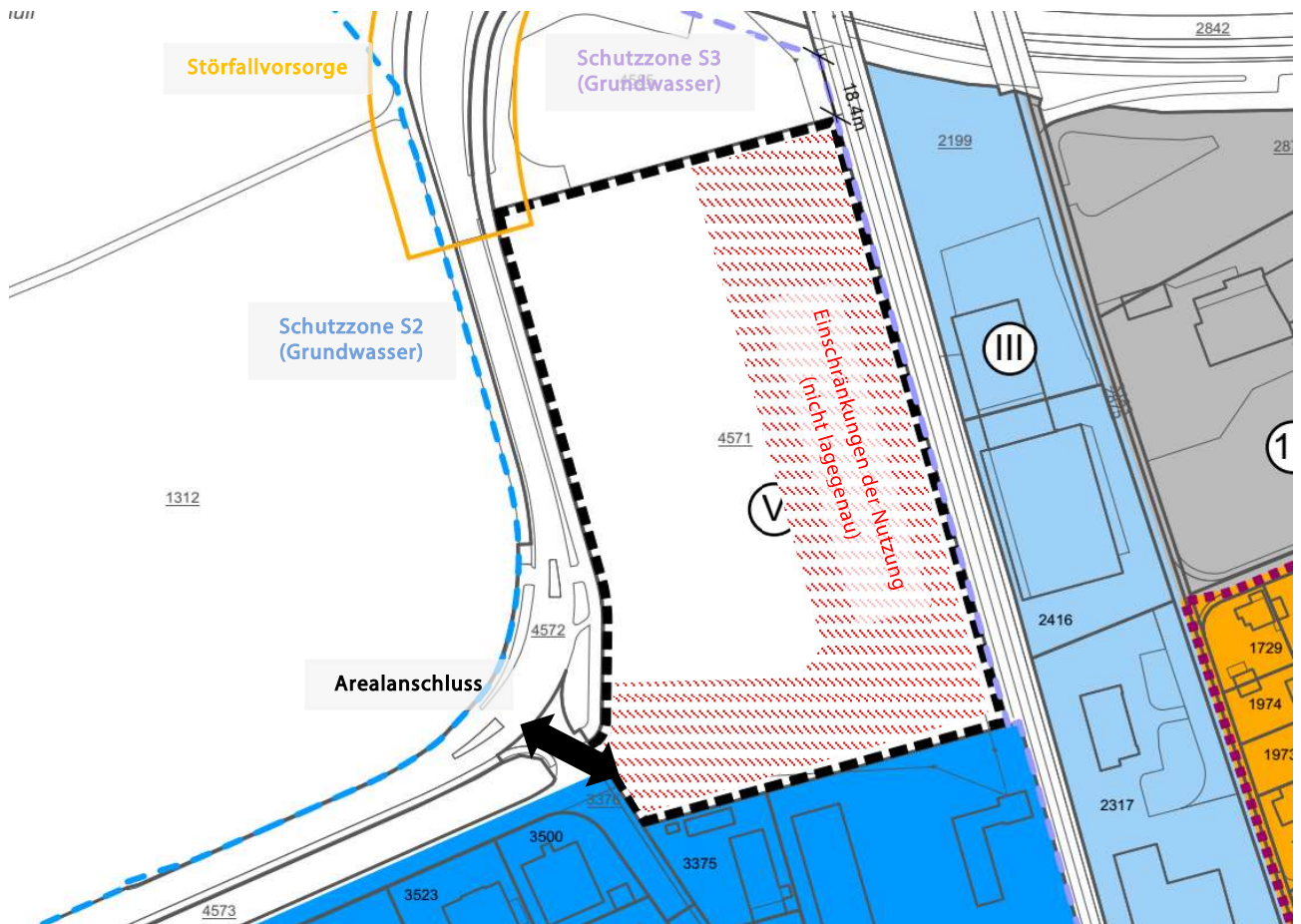
Das zukünftige Gewerbeareal «Glättimüli» liegt direkt an der Brückstrasse, welche in unmittelbarer Nähe an den Glättimüli-Kreisel anschliesst. Im Westen führt die Brückstrasse an den Knoten Alpenbrücke - Allmendstrasse - General-Wille-Strasse in Thun. Im Norden führt der Autobahnezubringer zur A6.



Zonenplan der Gemeinde Steffisburg

Die Burgergemeinde Thun beabsichtigt das Land im Baurecht abzugeben und lanciert mit der vorliegenden Marktansprache und mit dem Einholen der «unverbindlichen Angebote» die erste Phase.

Entlang der östlichen Parzellengrenze verläuft die Hochspannungsfreileitung der BKW (teils auch im Süden) und die BLS Bahnlinie Thun - Konolfingen. Die entsprechenden Infrastrukturwerke führen zu einer gewissen Einschränkung der Nutzung der Parzelle Steffisburg-Gbbl. Nr. 4571: Im rot schraffierten Bereich dürfen keine dauernden Arbeitsplätze realisiert werden (siehe auch nachfolgende «Baupolizeiliche Bedingungen»).



Situationsplan zu Parzelle und Hinweise zu übergeordneten Bestimmungen

Bauten und Nutzungen sind jedoch zugelassen und müssen im konkreten Planungsprozess mit den Eigentümern der Werke koordiniert werden.

Die minimale Geschossfläche über das gesamte Areal beträgt 13'900 m²; Nachweis muss mit Überbauungsordnung erbracht werden. Die einzelnen Gebäudevolumen weisen eine Mindesthöhe von 7 m auf.

Zielpublikum

Unternehmen mit den folgenden Nutzungen zählen zur Zielgruppe: Industrie, Gewerbe, Logistik, Büro und Dienstleistung; Detailhandel bis maximal 500 m². Die Anzahl der interessierten Unternehmen ist offen. Wenn es mehrere sind, wird eine Koordination sichergestellt.

Nicht berücksichtigt werden können Angebote von Betrieben, von welchen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, da sich das Bauland im Perimeter einer Grundwasserschutzzone befindet. Zudem werden keine Angebote von Investoren, Immobilienmaklern, Architekten und Projektentwicklern berücksichtigt. Es stehen die Nutzenden im Zentrum.

Baupolizeiliche Bedingungen · Art und Mass der Nutzung

Das Gewerbebauland liegt in der neu definierten Zone mit Planungspflicht ZPP V «Glättimüli». Dabei gelten die folgenden Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung:

Art der Nutzung

¹ Es sind Gebäude und Anlagen für Arbeitsplätze* sowie Hotels und Restaurants zugelassen. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.

* Mögliche Nutzungen: Industrie, Gewerbe, Logistik, Büro und Dienstleistung; Detailhandel bis max. 500 m²

² Das Gebiet liegt gemäss dem Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Burgergut in einer Grundwasserschutzzone. Betriebe (beim Bau und während der Nutzung), von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sind nicht zugelassen.

Mass der Nutzung

¹ Geschossflächenziffer GFZ von min. 0.7 (führt zu einer Geschossfläche von mindestens 13'900 m²).

² Fassadenhöhe Fh b von min. 7.00 m und von max. 15.00 m. Der Gemeinderat kann punktuell eine Fassadenhöhe Fh b von max. 24.00 m zulassen.

³ Gebäude und Anlagen müssen flächensparend angeordnet werden.

Wesentliche Bestimmungen der ZPP (sinngemäss)

Es muss eine verdichtete Gewerbeüberbauung mit einer hohen Arbeitsplatzdichte realisiert werden. Dabei ist ein städtebaulich qualitätsvolles Konzept und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung sowie eine rationelle Erschliessung sicherzustellen. Dies erfolgt mittels eines anerkannten, qualifizierten Verfahrens.

Die übergeordneten Bestimmungen zur Hochspannungsfreileitung der BKW und der Bahninfrastruktur der BLS (u.a. Schutz vor nichtionisierender Strahlung) sind einzuhalten. Siehe hierzu auch auf Seite 3 den Situationsplan zu Parzelle und Hinweise zu übergeordneten Bestimmungen.

Es besteht zudem eine Anschlusspflicht an das bestehende Fernwärmenetz und eine optimale Bauweise, welche hinsichtlich des Energiebedarfs den Grenzwert gemäss kantonaler Energieverordnung um mindestens zehn Prozent unterschreitet. Ausnahmen sind mit Holzbauweise oder nach dem SIA-Effizienzpfad möglich.

Vorgelagertes Verfahren bis zum Bauprojekt

Da das zukünftige Gewerbeareal in einer Zone mit Planungspflicht liegt, gilt es die folgenden Verfahrensschritte umzusetzen:

- 1) Qualifiziertes Verfahren über die gesamte Fläche (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143); Verfahrensdauer rund eineinhalb Jahre.
- 2) Richtprojekt und Überbauungsordnung (Baufelder, Architektur/Gestaltung, Erschliessung, Ver- und Entsorgung etc. inklusive Sonderbauvorschriften); Verfahrensdauer rund ein Jahr (Erarbeitung, Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage und Genehmigung).
- 3) Planung und Realisierung der Bauprojekt(e), welche sich an der Überbauungsordnung verbindlich orientieren. Einzelne Bauprojekte, respektive Etappen sind möglich.

Bei verschiedenen Nutzungen und Baurechtsnehmenden müssen die zwei ersten Schritte gemeinsam realisiert werden, damit die rechtliche Grundlage für ein konkretes Bauprojekt gegeben ist.

Eingabe des Angebots

Damit die einzelnen Angebote klar und vergleichbar sind, bitten wir Sie um folgende Angaben:

a) Nutzungsart

Nutzung(en)

b) Beanspruchte Landfläche · Gebäude, Abstellflächen/Aussenraum und Parkplätze

Landfläche in m²

c) Gebäudeanforderungen · Flächen und Raumhöhen pro Nutzungsart und Lage der Flächen (UG, EG und/oder OG) sowie Anzahl Geschosse

Mögliche Lage	Nutzungsart	Fläche in m ²	Raum-/Lichthöhe in m
Untergeschoss			
Erdgeschoss			
Obergeschoss			
weitere Obergeschosse			

d) Anzahl Arbeitsplätze

Vollzeitäquivalent

e) Anforderungen an Erschliessung und Werke · nur wenn aussergewöhnliche Spezifikationen

Hinweis zu Spezifikationen

f) Baurechtszins pro Quadratmeter Landfläche

Baurechtszins pro Quadratmeter

g) Spätmöglicher Bezugszeitpunkt

Termin

Kontaktdaten für Fragen und Einreichung des Angebots

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Geschäftsführer Christoph Hubacher (T 033 227 44 44).

Ihr Angebot senden Sie bitte zusammen mit den oben aufgeführten Angaben an:

Burgergemeinde Thun, Angebot «Glättimüli», Christoph Hubacher, Rathausplatz 4, 3600 Thun oder per Mail an christoph.hubacher@bgthun.ch

Eingabefrist: 30. Juni 2024

Vielen Dank für Ihr Interesse.

Hinweis: Die Inhalte dieses Dokuments dienen zur allgemeinen Information und stellen weder ein Verkaufsprospekt noch ein Angebot dar. Die Grundeigentümerschaft behält sich zudem das Recht vor, den eingeleiteten Prozess zur Marktansprache ohne vorgängige Kommunikation jederzeit abzuändern oder abzubrechen.