

MITWIRKUNGSDOKUMENT

Ortsplanungsrevision Thun  
Baurechtliche Grundordnung

## **Baureglement (BR)**

*mit Kommentar*

Stand: 1. November 2019

Öffentliche Mitwirkung vom 1. November 2019 bis  
31. Januar 2020



Die baurechtliche Grundordnung der Stadt Thun besteht aus dem Baureglement mit Anhang sowie dem Zonenplan, bestehend aus Zonenplan I (Bauzonenplan) und Zonenplan II (Schutzzonenplan). Die Anhänge 1 bis 4 und 6 des Baureglements sind grundeigentümerverbindlich, die Anhänge 5, 7 und 8 haben lediglich hinweisenden Charakter. Für Anhang 7 und 8, sind der Text der Bauordnung 1986, respektive des Baureglements 2002 massgebend.

Das vorliegende Baureglement enthält in der Kommentarspalte Hinweise zu wichtigen Bestimmungen des übergeordneten Rechts und Erläuterungen zur Praxis der Baubewilligungsbehörde.

## Inhaltsverzeichnis

Gebrauchsanweisung	7
<b>1. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>10</b>
Art. 1 Geltungsbereich und Bedeutung	10
<b>2. Grundsätze des Bauens</b>	<b>11</b>
Art. 2 Baugestaltung	11
Art. 3 Aussenraumgestaltung	11
Art. 4 Öffentliche Räume	12
Art. 5 Haushälterische Bodennutzung	13
Art. 6 Beanspruchung von Kulturland	13
Art. 7 Energie, Grundsätze	13
Art. 8 Energie, Förderung	14
Art. 9 Mobilität	14
Art. 10 Ökologischer Ausgleich	15
Art. 11 Lichtemissionen	16
Art. 12 Fachausschuss Bau- und Aussenraum	16
Art. 13 Qualitätssicherung	17
Art. 14 Entsorgung	17
<b>3. Die Grenzen des Bauens</b>	<b>17</b>
Art. 15 Gebäudeabmessungen	17
Art. 16 Bauweise	18
Art. 17 Bauabstände	18
Art. 18 An- und Kleinbauten	19
Art. 19 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten	20
Art. 20 Vorspringende Bauteile	20
Art. 21 Geschosse	21
Art. 22 Dachgestaltung	21
<b>4. Bauzonen und ihre Bestimmungen</b>	<b>21</b>
Art. 23 Nutzungsart der Bauzonen	21
Art. 24 Nutzungsmass der Bauzonen	23
Art. 25 Arealbonus	25
Art. 26 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	26
Art. 27 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	26
Art. 28 Zone für militärische Nutzungen ZmN	26
Art. 29 Übergangsnutzungen	27

Art. 30 Erhaltungszone EZ	27
Art. 31 Freihaltezone FZ	28
Art. 32 Uferschutzzone USZ	28
Art. 33 Uferzone UZ	28
Art. 34 Landwirtschaftszone LWZ	29
Art. 35 Zone für Bauten und Anlagen der Bahn ZBB	29
<b>5. Besondere baurechtliche Ordnungen</b>	29
Art. 36 Zonen mit Planungspflicht ZPP	29
Art. 37 Zonen mit Überbauungsordnung UeO	31
<b>6. Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete</b>	31
Art. 38 Allgemeines	31
Art. 39 Altstadtgebiete A	32
Art. 40 Ortsbildgebiete O	33
Art. 41 Strukturgebiete S	33
Art. 42 Landschaftsschongebiete LG	34
Art. 43 Landschaftsschutzgebiete LSG	34
Art. 44 Landschaftsentwicklungsgebiete L	35
Art. 45 Naturschutzgebiete N	35
<b>7. Spezielle Gebiete und Objekte</b>	35
Art. 46 Bauinventar	35
Art. 47 Archäologische Schutzgebiete	36
Art. 48 Historische Verkehrswege	37
Art. 49 Strassenraumzone	36
Art. 50 Bäume	37
Art. 51 Schützenswerte Bäume und erhaltenswerte Obstbaumgärten	38
Art. 52 Baumerhaltungsgebiete	38
Art. 53 Geschützte Einzelbäume und Baumreihen	38
Art. 54 Gewässer	39
Art. 55 Lebensräume	40
Art. 56 Naturgefahrenstufen	40
Art. 57 Massgebendes Terrain	42
Art. 58 Gebiete mit Lärmvorbelastung	42
Art. 59 Uferweg	42
<b>8. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	42
Art. 60 Zuständigkeiten	42

Art. 61 Baupolizei	42
Art. 62 Widerhandlungen	43
Art. 63 Inkrafttreten	43
Anhang 1 Darstellung und Erläuterungen zur Messweise	45
Anhang 2 Detailbestimmungen zu den einzelnen Bauzonen	57
Anhang 3 Listen und Detailbestimmungen besonderer baurechtlicher Ordnungen	73
Anhang 4 Detailbestimmungen zu den einzelnen Erhaltungs-, Entwicklungs- und Schutzgebieten	146
Anhang 5 Liste der Lebensräume und Naturobjekte von übergeordneter Bedeutung	162
Anhang 6 Innenentwicklungsgebiete von öffentlichem Interesse	164
Anhang 7 Auszug Bauordnung 1986	165
Anhang 8 Von der OPR ausgenommene Gebiete	167

## **Gebrauchsanweisung**

**Rahmen** *Das Baureglement der Stadt Thun bildet zusammen mit dem Zonenplan (Zonenplan I, Bauzonenplan und II, Schutzzonenplan) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Diese eröffnet Spielräume für die wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt und dient gleichzeitig der Qualitätssicherung. Die Stadt Thun gibt mit der baurechtlichen Grundordnung den Rahmen vor und zählt auf die Mitverantwortung aller Beteiligten, einen Beitrag an eine qualitätsvolle Entwicklung zu leisten.*

**Zonenplan I, Bauzonenplan** *Im Zonenplan I, Bauzonenplan sind – flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet – die einzelnen Nutzungszonen festgelegt. Diese werden mit Gebieten mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen, Zonen mit Planungspflicht) ergänzt und durch Gebiete mit besonderen Qualitätsanforderungen überlagert.*

*Er enthält folgende Festlegungen:*

- Nutzungszonen
- besondere baurechtliche Ordnungen
- Überlagernde Überbauungsordnungen
- Ortsbildschutz
- Landschaftsschutz
- Gebiete mit Lärmvorbelastung
- Zone mit Arealbonus
- Strassenraumzone

**Zonenplan II, Schutzzonenplan** *Der Zonenplan II, Schutzzonenplan enthält ergänzende Festlegungen zum Zonenplan I:*

- Baumschutz (grundeigentümergebunden)
- Naturgefahren
- Gewässer
- Lebensräume
- Historische Verkehrswege
- Wander- und Uferwege
- Archäologische Schutzgebiete
- Hecken, Feld- und Ufergehölze.

Weiter enthält der Zonenplan II, Schutzzonenplan behördenverbindliche Inhalte:

- Bauinventar
- Baumschutz (behördenverbindlich)

**Rechts-gültiger Zonen-plan** Rechtlich verbindlich sind die Festlegungen in den im Massstab 1:5000 dargestellten Zonenplänen. Die Originaldokumente können beim Planungsamt eingesehen werden.

**Bauregle-ment** Das Baureglement liefert zu den Zonenplaninhalten die allgemein geltenden – also auch für das Grundeigentum verbindliche Bestimmungen.

Es regelt in seinem Hauptteil das Notwendige, Grundlegende und Generelle, im Anhang (Anhänge 1 bis 4 und 6) das Individuelle, Gebietsspezifische und Massgeschneiderte. Diese Teile sind verbindlich.

Die Anhänge 5, 7 und 8 haben demgegenüber lediglich hinweisenden Charakter. Für die Anhänge 7 und 8 sind die originalen Bestimmungen massgebend.

**Stadtent-wick-lungskon-zept STEK 2035** Eine wichtige Grundlage für Zonenplan und Baureglement bildet das Stadtentwicklungskonzept STEK 2035. Es ist ein verwaltungsanweisendes Instrument und mindestens für grössere Planungsaufgaben unentbehrlich.

**Baube-willigung** Das Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (Baubewilligungsdekret; BewD; BSG 725.1) umschreibt, welche Vorhaben bewilligungspflichtig und welche bewilligungsfrei sind.

**Überge-ordnetes Recht** Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer, kantonaler oder kommunaler Stufe (z.B. in der Stadtverfassung) geregelt ist. Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement übergeordnet. Im Verhältnis unter Nachbarn sind zudem die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des Gesetzes über die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1) zu beachten.

Der Anhang ist Bestandteil des Baureglements. Die Anhänge 1-4 und 6 sind grundeigentümerverbindlich und werden, wie die Baureglementsartikel, im Nutzungsplanverfahren erlassen, abgeändert oder aufgehoben. Die Anhänge 5, 7 und 8 mit hinweisendem Charakter können ohne spezielles Verfahren abgeändert oder aktualisiert werden

Das Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 wurde vom Gemeinderat im Dezember 2018 genehmigt und per 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.

Bundesrecht:  
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht:  
[https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law)

Kommunales Recht:  
<http://www.thun.ch/stadtverwaltung/abteilunge-naemter/stadtkanzlei/rechtsdienst/reglemente-verordnungen.html>



*Soweit Zuständigkeiten nicht im Baureglement selber geregelt sind, gelten die Bestimmungen der Stadtverfassung.*

**Spielraum** *Das Baureglement belässt einen grossen Handlungsspielraum. Die Baubewilligungsbehörde, die Stadtarchitektin / der Stadtarchitekt, der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung sowie kantonale Fachstellen helfen, diesen Gestaltungsspielraum verantwortungsbewusst zu füllen. Deshalb findet sich im Baureglement nicht auf jede Frage eine Antwort.*

**Kommentar** *Der Kommentar zum Baureglement dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und die gültige Praxis und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, wichtige Bestimmungen des übergeordneten Rechts, Erlasse oder Grundlagen. Er ist – wie diese Gebrauchsanweisung auch – weder vollständig noch verbindlich.*

*Das Baureglement mit Kommentar kann auf der Webseite der Stadt Thun eingesehen und heruntergeladen werden.*

**Rechtsverbindliches Baureglement** *Alle Angaben im Baureglement mit Kommentar sind ohne Gewähr. Rechtlich verbindlich sind die Originaldokumente, die beim Planungsamt eingesehen werden können. Enthalten sind die bis zu dem auf dem Titelblatt aufgeführten Datum «Stand» genehmigten Änderungen, weitere bleiben vorbehalten. Das Baureglement in der Rechtssammlung der Stadt Thun enthält alle rechtskräftigen Änderungen.*

**Grundlagenbescheid** *Bauwillige können beim Bauinspektorat einen Grundlagenbescheid einholen; dieser gibt Aufschluss über die geltenden baurechtlichen Grundlagen und die weiteren Planungsgrundlagen für ein bestimmtes Areal oder eine bestimmte Parzelle.*

*Baubewilligungsbehörde ist in der Regel das Bauinspektorat, welches für die Entscheidungsfindung die entsprechenden Fachinstanzen bezieht.*

*<http://www.thun.ch/stadtverwaltung/abteilungen-amer/planungsamt/grundlagen-und-plaene.html>*

*Viel Spass beim Projektieren, Bauen und Gestalten!*

## Baureglement (BR)

Der Stadtrat der Stadt Thun,  
gestützt auf Art. 38 lit. b der Stadtverfassung vom  
23. September 2001,  
beschliesst:

### 1. Allgemeine Bestimmungen

#### Geltungs- bereich und Be- deutung

**Art. 1** <sup>1</sup> Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet; es bildet, zusammen mit dem Zonenplan, die baurechtliche Grundordnung.

*Das Baureglement und die Anhänge 1 bis 4 sind für Alle – auch für das private Grundeigentum – verbindlich, sofern nicht anders bestimmt. Die Anhänge 5 und 6 haben hinweisenden Charakter. Die Bestimmungen in Anhang 7 und 8 sind ebenfalls hinweisend, diesbezüglich ist der Text der Bauordnung 1986 resp. des Baureglements 2002 massgebend.*

*Der Zonenplan besteht aus zwei Teilplänen: Zonenplan I, Bauzonenplan und II, Schutzzonenplan.*

*Zonenplan I: Allgemein verbindliche Festlegungen wie Nutzungszonen, besondere baurechtliche Ordnungen, Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete.*

*Zonenplan II, Schutzzonenplan: Ergänzende Festlegungen sowie Hinweise auf bestehende und übergeordnete grundeigentümergebundene verbindliche Planungen sowie behördenverbindliche Planinhalte.*

<sup>2</sup> Wo die Stadt eine besondere baurechtliche Ordnung erlässt und in dieser nichts anderes bestimmt hat, ist das Baureglement als ergänzende rechtliche Grundlage anwendbar.

*Besondere baurechtliche Ordnungen wie Überbauungsordnungen nach Baugesetz oder altrechtliche Baulinienpläne und Bebauungspläne mit Sonderbauvorschriften.*

## 2. Grundsätze des Bauens

### Baugestaltung

**Art. 2** <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere

- a die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- b die Eigenheiten des Quartiers,
- c die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- d Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- e die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- f die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen oder Übergänge zum öffentlichen Raum und
- g die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie die Gewährleistung der Sicherheit im öffentlichen Raum.

<sup>2</sup> Mit der Baueingabe müssen die Gesuchstellenden alle Unterlagen einreichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben, dazu gehören insbesondere die Darstellung der Aussenraum- respektive Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten (in Situations- und Erdgeschossplänen, Modellen, Fotomontagen o.ä.).

### Aussenraumgestaltung

**Art. 3** <sup>1</sup> Öffentliche und private Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht und gleichzeitig die ökologischen Qualitäten nach Möglichkeit erhalten und vermehrt werden.

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz ersetzt u.a. detaillierte Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt allerdings voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die nebenstehenden Kriterien und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.*

*Aussenraum- respektive Umgebungsgestaltung und Nachbarbauten können z.B. in Situations- und Erdgeschossplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen dargestellt werden (vgl. auch Art. 3 Abs. 4 BR und Art. 15 und 16 BewD). Bei Grundstückzufahrten und Strassenanschlüssen sind mit der Baueingabe die Sichtweiten und Sichtfelder in Knoten gemäss den VSS-Normen darzustellen und nachzuweisen.*

*Ökologische Qualität: z.B. unversiegelte und begrünte Flächen, die geeignet sind, Regenwasser zurückzuhalten, oder standortheimische Pflanzen, die Lebensraum für die einheimische Fauna bieten.*

<sup>2</sup> Die Bauverbotsstreifen in den Arbeitszonen, welche gegenüber Wohnzonen oder gemischten Zonen mit Wohnanteil liegen, sind auf ökologisch und gestalterisch wirksame Art zu begrünen; die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

<sup>3</sup> Begehbare Flachdächer dürfen zum Aufenthalt genutzt werden. Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Teil von Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von bis zu 5 Grad ist in der Regel ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Begrünungspflicht gilt, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die Baubewilligungsbehörde kann anstelle der Begrünung gleichwertigen ökologischen Massnahmen zustimmen.

<sup>4</sup> Sofern aus der Baueingabe nicht alle wesentlichen Umgebungsgestaltungselemente hervorgehen, ist von den Gesuchstellenden ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

<sup>5</sup> Reklamen und Plakatierungen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, die Wohn- und Aufenthaltsqualität, Schutzobjekte sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

## Öffentliche Räume

**Art. 4** <sup>1</sup> Öffentliche Räume müssen erhöhten Anforderungen an die Gestaltung genügen.

<sup>2</sup> Die Stadtarchitektin oder der Stadtarchitekt ist frühzeitig in die Planungsprozesse einzubeziehen.

<sup>3</sup> Für Abgrenzungen oder Übergänge zwischen öffentlichen Räumen und umliegenden Grundstücken

*Bauverbotsstreifen: Bereich im Grenzabstand gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen mit Wohnanteil.*

*Wesentliche Umgebungsgestaltungselemente: bestehende und künftige Bepflanzung, versiegelte und unversiegelte Flächen, Terraingestaltung, Versickerungsflächen und -anlagen, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrriechtsammelstellen u.a.m. Es wird auf die Anforderungen gemäss Art. 10 BR verwiesen, insbesondere Abs. 2–4.*

*Wegleitend ist das städtische Reklamen- und Plakatierungskonzept (folgt). Plakatierungsstellen auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit den Vertragspartnern festgelegt.*

*Als öffentlich gelten Räume wie Strassen, Plätze, Vorbereiche usw.*

*Für Bauten und Anlagen muss die ortsspezifische Wirkung auf das umgebende Strassen-, Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt werden.*

*Dies betrifft etwa Lärm- und Sichtschutzwände sowie andere Einfriedungen, aber auch Kleinbauten*

	gelten ebenfalls erhöhte gestalterische und ortsbildliche Anforderungen.	<i>(Velounterstände, Schuppen) im Bereich der öffentlichen Räume.</i>
<b>Haushälterische Bodennutzung</b>	<b>Art. 5</b> <sup>1</sup> Planungen und Bauvorhaben müssen dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung tragen.  <sup>2</sup> Der Gemeinderat bezeichnet im Anhang 6 Gebiete, für welche eine Bauverpflichtung gemäss Art. 126d Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG) <sup>1</sup> angeordnet wird.	<i>Vgl. Art. 126d BauG; Der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung bezieht sich dabei nicht primär auf die bauliche Dichte, sondern vielmehr auf eine hohe Raumnutzerdichte und/oder eine hohe Arbeitsplatzdichte pro beanspruchte Fläche.</i>
<b>Beanspruchung von Kulturland</b>	<b>Art. 6</b> Für Bauvorhaben, welche Kulturland gemäss Art. 11a Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV) <sup>2</sup> beanspruchen und nicht von Schutzgebieten gemäss Art. 39 bis 41 überlagert werden, gelten folgende minimale Nutzungsmasse:  a Wohnzone W2: kein minimales Nutzungsmass  b Wohnzone W3: Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) 0.9  c Wohnzone W4: GFZo 1.1  d Mischzone Wohnen/Arbeiten: GFZo 1.1  e Übrige Zonen: kein minimales Nutzungsmass	<i>Die relevanten Flächen sind im Zonenplan II, Schutz-zonenplan Kulturland auf dem Geoportal des Kantons Bern einsehbar: <a href="http://www.geo.apps.be.ch">www.geo.apps.be.ch</a></i>
<b>Energie</b> <b>1. Grundsätze</b>	<b>Art. 7</b> <sup>1</sup> Neue Gebäude müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss Kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KE nV) <sup>3</sup> um mindestens 10 Prozent unterschreiten.  <sup>2</sup> Aufstockungen, Anbauten und neubauartige Umbauten (Auskernungen und dergleichen) müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KE nV einhalten.	<i>Es ist die jeweils im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs geltende KE nV massgebend. Um den vorgegebenen gewichteten Energiebedarf erreichen zu können, ist für Heizung und Warmwasser wenigstens teilweise ein erneuerbarer Energieträger einzusetzen.  Für die Wahl des Energieträgers bei Neubauten und Heizungsersatz ist der überkommunale Richtplan Energie zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben in ZPP und UeO.</i>

---

<sup>1</sup> BSG 721.0

<sup>2</sup> BSG 721.1

<sup>3</sup> BSG 741.111

		<p><i>Die KEnV gilt auch für übrige Umbauten (bauliche Veränderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn dadurch die Energienutzung beeinflusst wird).</i></p> <p><i>Darunter sind etwa die Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft oder der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS oder analoge Instrumente zu verstehen.</i></p>
<b>Energie</b>	<p><b>Art. 8</b> <sup>1</sup> Die Stadt kann Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Einsatzes erneuerbarer Energien fördern und unterstützen.</p>	<p><i>Mit der Förderung soll ein Anreiz geschaffen werden, die Sanierungsrate und die energetische Sanierungsqualität zu erhöhen.</i></p>
<b>2. Förderung</b>	<p><sup>2</sup> Die Förderung beschränkt sich auf Massnahmen im Zusammenhang mit dem Umbau und der Umnutzung von bestehenden Gebäuden einerseits sowie auf Anbauten und Aufstockungen andererseits.</p> <p><sup>3</sup> Wegleitend für die Förderung der Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien ist der Richtplan Energie.</p> <p><sup>4</sup> Die Stadt fördert den rechtzeitigen Einbezug der unabhängigen öffentlichen Energieberatungsstelle, welche die Bauwilligen bei der Konzeptionierung und Planung der Energieversorgung und -nutzung berät.</p>	<p><i>Da im Zusammenhang mit einer ressourcenschonenden Energienutzung der Gebäudebestand zentral ist, beschränkt sich die Förderung auf die Sanierung, Renovation, Modernisierung, Restaurierung von Gebäuden sowie auf die Erweiterung bestehender Bauten (Verdichtung).</i></p> <p><i>Die Förderung berücksichtigt und ergänzt allfällige Förderprogramme von Bund und Kanton und wird in einer separaten Verordnung geregelt.</i></p> <p><i>Mit dem frühzeitigen Einbezug der Energieberatungsstelle soll einerseits der Handlungs- und Gestaltungsspielraum vor dem Einreichen der Baubewilligungsunterlagen genutzt und die vorschriftsgemässe Planung effizient ermöglicht werden.</i></p>
<b>Mobilität</b>	<p><b>Art. 9</b> <sup>1</sup> Für Planungen und Bauvorhaben ist ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen, wenn</p> <p>a diese zu insgesamt mehr als 30 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge pro Parzelle respektive pro Planungsareal führen,</p> <p>b sich die Überlastung auf dem umliegenden Strassennetz abzeichnet,</p> <p>c eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkplätzen wesentlich geändert wird oder</p> <p>d Fahrtenmodelle zum Einsatz kommen.</p>	<p><i>Betriebskonzepte Mobilität zeigen Massnahmen auf, die den durch bestimmte (Mehr-)Nutzungen entstehenden Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr abstimmen. Je nach Verhältnissen kann es sich um einfache Lösungsansätze oder um Konzepte mit Massnahmen auf verschiedenen Ebenen handeln.</i></p> <p><i>Buchstabe c betrifft z.B. den Fall, wenn eine Verkaufsnutzung, welche Kurzzeit-Parkierungen für Kunden in einem grösseren Ausmass nach sich zieht, neu dazu kommt.</i></p> <p><i>Ein Fahrtenmodell ist ein Instrument, mit dessen Hilfe das Verkehrsaufkommen geplant und der Parkraum effizienter genutzt werden kann.</i></p>

<sup>2</sup> Bei Neubauten in der Arbeitszone mit insgesamt mehr als 15 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind mindestens 60 Prozent gebäudeintern, unterirdisch oder mehrgeschossig zu erstellen.

<sup>3</sup> Werden für Einkaufsnutzungen mehr als 20 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt, sind die Kundenparkplätze kostenpflichtig zu bewirtschaften

<sup>4</sup> Die Bewirtschaftung hat ab der ersten Minute zu erfolgen und darf nicht zurückerstattet werden.

<sup>5</sup> Es müssen mindestens die für Kurzzeitparkplätze auf öffentlichem Grund geltenden Ansätze verlangt werden.

**Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet**

**Art. 10** <sup>1</sup> Die Stadt fördert den ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet durch Information und Beratung. Besonders wirksame, insbesondere parzellenübergreifende ökologische Vernetzungen können mit finanziellen Beiträgen unterstützt werden. Bei wiederkehrenden Beiträgen sind Verträge abzuschliessen.

<sup>2</sup> Zur Erhaltung respektive Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes, der Vernetzung von Lebensräumen sowie zugunsten des Stadtklimas müssen die Grundeigentümer wenigstens

*a* Böschungen ökologisch wirksam bepflanzen und

*b* gefällte oder abgehende Bäume und Hecken ersetzen.

<sup>3</sup> Bei Bauvorhaben, welche den Aussenraum wesentlich beeinflussen, müssen die Gesuchstellenden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzeigen, wie die bestehenden ökologischen Qualitäten gesteigert oder mindestens erhalten werden.

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

*Flächen für den ökologischen Ausgleich und ökologische Vernetzungen bieten zusammenhängende Lebensräume für die einheimische Fauna.*

*siehe dazu den Leitfaden «Naturnahe Umgebung»:  
[http://www.thun.ch/fileadmin/user\\_upload/Leitfaden\\_Naturnahe\\_Umgebung.pdf](http://www.thun.ch/fileadmin/user_upload/Leitfaden_Naturnahe_Umgebung.pdf)*

*So ist je nach Situation z.B. ein Baumersatz durch andere einheimische Gehölzarten und Fassadenbegrünungen möglich.*

**Lichtemissionen**

**Art. 11** In der Nähe von Naturräumen ist die Beleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren, so weit als möglich auf den Einsatz von weissem Licht (Blauanteil) zu verzichten und keine Strahlung im UV-Bereich einzusetzen.

*Der Artikel regelt Lichteinwirkungen durch ortsfeste Beleuchtungsanlagen in der Nähe von Naturräumen. Damit sollen negative Wirkungen von Lichtemissionen reduziert und Energie gespart werden. Betreffend Licht als Gestaltungselement ist der Lichtplan Aussenraum wegleitend. Der Betrieb von himmelwärts abstrahlenden stationären oder mobilen Beleuchtungsanlagen wie z.B. Skybeamern ist nicht zulässig (gemäss übergeordneter Gesetzgebung).*

*Unter Naturräumen sind etwa die Landwirtschaftszone, Ufer- und Uferschutzzonen oder Naturschutzgebiete zu verstehen.*

**Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung**

**Art. 12** <sup>1</sup> Der Gemeinderat ernennt einen Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung, der die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörde in Baugestaltungsfragen berät. Der Fachausschuss hat keine Entscheidkompetenz.

*Der Fachausschuss ist nach rein fachlichen Kriterien interdisziplinär zusammengesetzt. Seine Empfehlungen beschränken sich auf Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung.*

<sup>2</sup> Der Fachausschuss besteht aus mindestens fünf unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten, wobei neben der Fachrichtung Architektur auch die Fachrichtungen Landschaftsarchitektur und -planung sowie Raumplanung und Städtebau angemessen vertreten sind. Den Vorsitz führt die Stadtarchitektin oder der Stadtarchitekt.

*{Die Mehrzahl der stimmberechtigten Mitglieder hat ihren Geschäfts- und Wohnsitz ausserhalb von Thun. Die Leiter und Leiterinnen der zuständigen Ämter nehmen an den Verhandlungen des Fachausschusses von Amtes wegen und ohne Stimmrecht teil.*

<sup>3</sup> Sie oder er kann weitere Fachleute als Expertinnen und Experten beiziehen.

*Expertinnen und Experten: Zum Beispiel Fachleute aus den Fachbereichen Umwelt, Energie, Baugeschichte, Quartier- und Sozialraumentwicklung oder bildende Kunst.*

<sup>4</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche werden in der Regel dem Fachausschuss zur Beurteilung vorgelegt, wenn sie für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen.

*Dies betrifft hauptsächlich Neu-, An- und Umbauten:*

- in Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF
- in Erhaltungs-, Freihalte-, Ufer- und Uferschutzzonen (EZ, FZ, UZ, USZ)
- in Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten
- gemäss besonderen baurechtlichen Ordnungen wie Überbauungsordnungen UeO oder Zonen mit Planungspflicht ZPP

*oder Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG oder wesentliche und gestaltungswirksame Ausnahmen beanspruchen.*



		<p><i>Der Entscheid, ob ein Projekt vor den Fachausschuss kommt, liegt bei der Baubewilligungsbehörde. Bauwillige haben das Recht, sich in wichtigen gestalterischen Fragen vom Fachausschuss beraten zu lassen.</i></p>
	<p><sup>5</sup> Der Gemeinderat regelt die Details in einer Verordnung.</p>	<p><i>Vgl. «Verordnung über den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung».</i></p>
<b>Qualitätssicherung</b>	<p><b>Art. 13</b> <sup>1</sup> In Gebieten und bei Baugesuchen mit erhöhten gestalterischen Anforderungen sowie bei grösseren, stadtbildprägenden Projekten kann zwischen der Stadt Thun und dem Gesuchsteller ein qualitätssicherndes Verfahren vereinbart werden.</p> <p><sup>2</sup> Die Stadt Thun kann die Gesuchsteller bei der Durchführung finanziell und organisatorisch unterstützen. Die Details werden in einer Verordnung geregelt.</p>	<p><i>Dabei handelt es sich um Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebiete oder Projekte im öffentlichen Raum sowie stadtbildprägende Vorhaben gemäss Antrag der Stadtarchitektin / des Stadtarchitekten.</i></p> <p><i>Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamtleistungswettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachterverfahren. Sie orientieren sich an SIA 142 und 143, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Dies betrifft insbesondere die Zusammensetzung des Begleit- oder Beurteilungsgremiums. Vgl. Merkblatt zu Planungsablauf und Qualitätssicherung.</i></p>
<b>Entsorgung</b>	<p><b>Art. 14</b> <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben mit vier und mehr Wohneinheiten sowie bei Betrieben mit erheblichem Kehrichtanfall sind hinreichend Abstellflächen für die Entsorgung bereitzustellen.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann mit den umliegenden Grundeigentümerschaften Vereinbarungen zur Erstellung von Unterflur-Behälter abschliessen.</p>	<p><i>Bei Neu- oder wesentlichen Umbauten mit insgesamt mehr als 16 Wohneinheiten und/oder Geschäftseinheiten muss die Kehrichtbereitstellung mit dem städtischen Tiefbauamt abgesprochen werden. Vgl. Abfallreglement.</i></p> <p><i>Die umliegenden Liegenschaften und Betriebe können dazu verpflichtet werden, sich an der Erstellung im Verhältnis der Nutzung finanziell zu beteiligen.</i></p>
	<b>3. Die Grenzen des Bauens</b>	
<b>Gebäudeabmessungen</b>	<p><b>Art. 15</b> <sup>1</sup> Die Abmessungen eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sind beschränkt; sie sind abhängig von der Normalbauzone, von einer besonderen baurechtlichen Ordnung oder von den Bestimmungen zu einzelnen Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten.</p> <p><sup>2</sup> Die Messweise der Gebäudeabmessungen ist im Anhang 1 dargestellt und erläutert.</p>	<p><i>Vgl. dazu:</i></p> <p><i>Normalbauzonen: Art. 23, 24 und Anhang 2 BR, besondere baurechtliche Ordnungen: Art. 36, 37 und Anhang 3 BR, Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete: Art. 38 bis 45 und Anhang 4 BR.</i></p> <p><i>Im Weiteren wird auf die BMBV verwiesen</i></p>

**Bauweise**

**Art. 16** <sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bauabstände einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

<sup>3</sup> Die geschlossene Bauweise gilt

*a* in den gemischten Zonen Wohnen/Arbeiten WA4 und WA5,

*b* in der Altstadt und

*c* in denjenigen Ortsbildgebieten oder Teilen davon, in denen sie bereits heute vorherrscht.

<sup>4</sup> Gegenüber Grundstücken und Bauten in Zonen und Gebieten mit offener Bauweise gilt für Gebäude ein Grenzabstand von 4 Metern.

**Bauabstände**

**Art. 17** <sup>1</sup> Die Bauabstände von Gebäuden sowie anderen Bauten und Anlagen, die mehr als 1.2 Meter über das massgebende Terrain ragen, richten sich an dieser Stelle nach

*a* Baulinien und Baufeldbegrenzungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen,

*b* den Bestimmungen des Bundes und des Kantons sowie den Bauabständen von öffentlichen Strassen, soweit die entsprechenden Mindestmasse grösser sind als die Abstände gemäss Buchstabe *c*; die Strassenabstände betragen gegenüber Kantonsstrassen mindestens 5 Meter und gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen mindestens 4 Meter; sie werden vom äussersten Rand des Verkehrsraums gemessen,

*c* den Bauzonen und ihren baupolizeilichen Massen.

*Vgl. dazu Art. 17, 24 und Anhang 1 Ziffer 1.6 BR.*

*Bei der geschlossenen Bauweise werden die Hauptgebäude mindestens auf einer Seite an die Grenze gestellt und mit einer Brandmauer zusammengebaut. Liegt eine Parzellengrenze zwischen den Bauten, ist beim Zusammenbau somit also kein privatrechtliches Grenzbaurecht mehr erforderlich.*

*Ortsbildgebiete: Art. 40 und Anhang 4 Ziffer 4.2 BR; ein Ortsbild mit vorherrschender geschlossener Bauweise ist z.B. Teil des Ortsbildgebietes O I «Hinter der Burg».*

*Der äusserste Rand des Verkehrsraums umfasst dabei auch allfällige Trottoirs.*

*Im Bereich von Gewässern richtet sich der Gewässerraum nach Art. 54 BR respektive Zonenplan I.*

*Ausnahmen und Ausnahmegesuche gemäss Art. 26 KWaG und Art. 34 KWaV, vgl. auch Waldabstandslinienpläne.*

<sup>2</sup> Von den allgemeinen Abstandsbestimmungen gemäss Abs. 1 Buchstabe b und c kann abgewichen werden, um bestehende prägende Gebäudefluchten in Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebieten zu bewahren.

*Vgl. dazu:*

*Altstadtgebiete: Art. 39 und Anhang 4 Ziffer 4.1 BR.*

*Ortsbildgebiete: Art. 40 und Anhang 4 Ziffer 4.2 BR.*

*Strukturgebiete: Art. 41 und Anhang 4 Ziffer 4.3 BR; in Strukturgebieten ist u. U. auch die einheitliche Anwendung des grossen Grenzabstandes prägend (vgl. dazu Anhang 1 Ziffer 1.2 BR).*

<sup>3</sup> Bei Bauten ist in der Regel ein Abstand von 3 Metern gegenüber bestehenden und projektierten öffentlichen Leitungen einzuhalten. Im Einzelfall kann aus Sicherheitsgründen ein grösserer Abstand vorgeschrieben werden. Kann der Abstand nicht eingehalten werden, ist die Zustimmung der zuständigen Fachstelle bzw. der Werkseigentümerschaft im Baubewilligungsverfahren beizubringen.

*Die Bestimmung gilt für ober- und unterirdische Bauten.*

<sup>4</sup> Gegenüber Landwirtschaftszonen, Uferschutzzonen, Freihaltezonen und Erhaltungszonen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber Grundstücksgrenzen.

*Es handelt sich um einen Zonenabstand, nicht um einen Grenzabstand. Nachbarn können deshalb unter sich keinen abweichenden Zonenabstand vereinbaren.*

<sup>5</sup> Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 Ziffer 1.2 dargestellt und erläutert.

*Vorbehalten bleibt die freie Bestimmung der arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände bei gemeinsamer Projektierung gemäss Art. 75 BauG «Gestaltungsfreiheit».*

## **An- und Kleinbauten**

**Art. 18** <sup>1</sup> An- und Kleinbauten weisen eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 60 m<sup>2</sup> und einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig von 3 Metern auf.

*Anrechenbare Gebäudefläche: Art. 30 Abs. 2 BMBV.*

*Bewohnte An- und Kleinbauten sind z.B.: Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser.*

*Unbewohnte An- und Kleinbauten sind z.B.: Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände.*

<sup>2</sup> Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Kleinbauten gemäss Abs. 1 beträgt 3 Meter, derjenige für unbewohnte An- und Kleinbauten beträgt 2 Meter.

<sup>3</sup> In Gebieten mit geschlossener Bauweise dürfen An- und Kleinbauten mit einer Brandmauer an die Grenze gestellt werden.

**Unterirdische Bauten, Anlagen und Unterniveaubauten**

**Art. 19** <sup>1</sup> Unterniveaubauten ragen inklusive der nach Abs. 3 geforderten Erdüberdeckung an keiner Stelle um mehr als 1.2 Meter über das massgebende Terrain, wobei Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge in der erforderlichen Breite, maximal jedoch 1/3 der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht angerechnet werden.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung inklusive der gemäss Abs. 3 erforderlichen Erdüberdeckung vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

<sup>3</sup> Begrünte unterirdische Bauteile müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 0.6 Metern und unterhalb von Bäumen mindestens 1.2 Metern aufweisen.

<sup>4</sup> Unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten dürfen bis 1 Meter an die Grundstücksgrenze reichen.

<sup>5</sup> Innerhalb des Vorgartenbereiches in den Wohnzonen, des Bauverbotsstreifens in der Arbeitszone sowie innerhalb des Wald- oder Gewässerabstandes dürfen in der Regel keine unterirdischen Bauteile sowie Unterniveaubauten erstellt werden.

<sup>6</sup> Freistehende Unterniveaubauten sind nicht zulässig.

<sup>7</sup> Unterniveaubauten dürfen die projizierte Fassadenlinie der darüberliegenden Hochbauten um maximal 5 Meter überschreiten.

**Vorspringende Bauteile**

**Art. 20** <sup>1</sup> Vorspringende Bauteile nehmen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des dazugehörigen Fassadenabschnitts ein. Sie ragen nicht mehr als 3 Meter über die projizierte Fassadenlinie hinaus und haben einen Grenzabstand von mindestens 3 Metern einzuhalten.

*Massgebendes Terrain: vgl. Anhang 1 Ziffer 1.1 BR*

*Allfällige Absturzsicherungen sind dabei wie Einfriedungen zulässig (d.h. sie dürfen bis und mit einer Höhe von 1.2 m an die Grenze gestellt werden). Überdachungen von Zugängen zu unterirdischen Bauten gelten als Klein- oder Anbauten,*

*Eine genügende Erdüberdeckung ist Voraussetzung für eine wirksame Begrünung z.B. einer unterirdischen Einstellhalle durch Gartenpflanzen, Sträucher oder Hochstammbäume.*

*Mit Zustimmung des Nachbarn können unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten bis zur Grundstücksgrenze reichen (s. Ziffer 1.6 Abs. 1 Anhang 1)*

*Dies entspricht Art. 3 Abs. 2 BR (vgl. auch den Kommentar dazu) zu Gunsten einer wirksamen Begrünung – Ausnahme: z.B. Einfahrtsrampe zu einer unterirdischen Einstellhalle, Unterfluranlagen.*

*Unterniveaubauten müssen damit mindestens teilweise unter einem Hochbau angeordnet werden.*

*Vorspringende Gebäudeteile: z.B. Vortreppen, Balkone (auch abgestützte), Erker, Veranden; wenn sie mehr als die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen – z.B. durchgehende Balkone – hat die Vorderkante der Brüstungen den Grenzabstand einzuhalten. Vgl. auch Anhang 1 Ziffer 1.5 BR. Bei Ausbauten im Strassenabstand gilt ein Beseitigungsrevers gemäss Strassengesetz / Strassenverordnung und es kann kein Besitzstand gegeben werden.*

<sup>2</sup> Vordächer, Gesimse und Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz dürfen über die gesamte Fassadenlänge um das technisch und gestalterisch bedingte Mass in den Grenzabstand hineinragen. Sie haben dabei einen Grenzabstand von mindestens 2 Metern einzuhalten.

**Geschosse** **Art. 21** <sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

<sup>2</sup> Untergeschoss: Oberkante darüberliegender fertiger Boden des ersten Vollgeschosses im Mittel höchstens bis zum 1.20 Meter oder in einer Fassade um mehr als drei Vierteln der Fassadenlänge um Geschosshöhe Mass über die Fassadenlinie hinausragend.

<sup>3</sup> Ein Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es eine Kniestockhöhe von mehr als 1.2 Meter aufweist.

**Dachgestaltung** **Art. 22** <sup>1</sup> Es sind alle Dachformen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen.

<sup>2</sup> Die Messweise für das zulässige Mass von Dachaufbauten auf Schrägdächern ist im Anhang 1 Ziffer 1.7 dargestellt.

*Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz: z.B. Sonnenstoren oder -blenden bzw. eine zusätzliche vorgehängte Glashaut. Die gute Gesamtwirkung muss dabei eingehalten werden.*

*Am Hang ist die auf der Talseite eines Hauses ablesbare Geschoszahl für das Siedlungsbild entscheidend; vorbehalten bleiben gestaffelte Gebäude gemäss Anhang 1 Ziffer 1.5 BR.*

*Siehe auch Art. 3 Abs. 3 BR betr. Begehbarkeit und Begrünung von Dächern.*

#### 4. Bauzonen und ihre Bestimmungen

**Nutzungsart der Bauzonen** **Art. 23** <sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten, unter dem Vorbehalt besonderer baurechtlicher Ordnungen, die folgenden Nutzungsarten:

	Nutzungsart	Wohnanteil	Lärmempfindlichkeitsstufe	
<b>a Bauzone Wohnen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen, dem Wohnen gleichgestellt sind</li> <li>- Kindergärten und Kindertagesstätten,</li> <li>- Alterswohn- und Pflegeheime und</li> <li>- Hotelbetriebe,</li> <li>- stilles Gewerbe gemäss Art. 90 BauV.</li> </ul>	Mindestens 75 % der Geschossfläche oberirdisch (GFo)	II	<p><i>Geschossfläche oberirdisch (GFo): alle Geschossflächen ohne Geschossflächen in Untergeschossen und Unterniveaubauten; vgl. Anhang 1 Ziffer 1.2.</i></p> <p><i>Als stille Gewerbe gelten i.d.R. kleinere Büros, Arztpraxen, Gastgewerbe, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers. Sie dürfen weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (Art. 90 Abs. 1 BauV). Dies trifft in der Regel bei industriell-gewerblichen Tätigkeiten wie einer Schreinerei, einer Spenglerei oder einem anderen Werkstattbetrieb nicht zu.</i></p> <p><i>Art. 29 BR regelt die Zulässigkeit von zonenfremden Nutzungen in den verschiedenen Nutzungszonen.</i></p> <p><i>Teilweise Aufstufung auf ES III aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Zonenplan I und Art. 58 BR.</i></p>
<b>b Bauzone Wohnen/Arbeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlich zu den in den Wohnzonen zugelassenen Nutzungen: mässig störendes Gewerbe</li> </ul>	25 bis 75 % der GFo	III	<p><i>Die Zonen Wohnen/Arbeiten entsprechen nicht einer Geschäfts- oder Kernzone nach Art. 20 Abs. 3 BauG.</i></p> <p><i>Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche grösser als 1000 m<sup>2</sup> gelten als besondere Bauten und Anlagen und bedürfen einer Überbauungsordnung.</i></p> <p><i>Art. 29 BR regelt die Zulässigkeit von zonenfremden Nutzungen in den verschiedenen Nutzungszonen.</i></p>
<b>c Bauzone Arbeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbeitsnutzungen (Bearbeitungs- und Produktionsbetriebe)</li> <li>- Gastronomie und Intensiverholung</li> <li>- Detailhandelseinrichtungen bis max. 300 m<sup>2</sup> dem Verkauf dienende Geschossfläche</li> </ul>	Wohnen nur für betriebsnotwendiges, standortgebundenes Personal	IV	<p><i>Bauten für Intensiverholung: insbesondere Bauten, die über Sport- und Spielfelder mit ihren Kleinbauten (gemäss Art. 27 BR) hinaus gehen wie z.B. Sporthallen, Vergnügungsparks, Spielsalons, Bars, Discos u.a.m. Darunter fallen auch Nutzungen des Nachtlebens.</i></p> <p><i>Massgebend ist die Geschossfläche der Detailhandelseinrichtungen, wie sie auch zur Bestimmung der UVP-Pflicht nach Anhang 8.5 der UVPV ermittelt wird, d.h. für Kunden begehbare Ladenflächen.</i></p>

<b>d Bestandeszone</b>	- Zusätzlich zu den in den Wohnzonen zugelassenen Nutzungen: mässig störendes Gewerbe	25 bis 75 % der GfO; mindestens aber die Fläche von 2 Vollgeschossen in den Hauptgebäuden	III

Bestehende Detailhandelsnutzungen mit einer Fläche über 300 m<sup>2</sup> unterliegen der Besitzstandgarantie und können unterhalten, zeitgemäss erneuert oder umgebaut werden. Eine Erhöhung der dem Verkauf dienenden Geschossfläche ist nicht zulässig.

Art. 29 BR regelt die Zulässigkeit von zonenfremden Nutzungen in den verschiedenen Nutzungszonen.

<sup>2</sup> Der nach Abs. 1 Buchstaben a, b und d geforderte minimale Wohnanteil kann innerhalb eines Areals mit mehreren Bauten frei realisiert werden, sofern diese gemeinsam projektiert und bewilligt werden.

Dadurch kann z.B. die Lärmvorbelastung entlang einer Strasse berücksichtigt werden.

**Nutzungs-  
mass der  
Bauzonen**

**Art. 24** <sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten, unter dem Vorbehalt des Arealbonus nach Art. 25, die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt auch – sofern es sich nicht um Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete handelt – die freie Bestimmung der arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände bei gemeinsamer Projektierung gemäss Art. 75 BauG «Gestaltungsfreiheit».

	GA in m	GL in m	Fh tr, Fh gi und Fh			GZ
			in m		An- dere Dach- form	
			Fh tr	Fh gi		
<b>Wohnen W2</b>	4.0	15.0	5.0	9.0	7.0	0.45
<b>Wohnen W3</b>	4.0	25.0	8.0	12.0	10.0	0.35
<b>Wohnen W4</b>	4.0	60	11.0	15.0	13.0	0.35

Legende:

GA: Grenzabstand, vgl. Anhang 1 Ziffer 1.6

GL: Gebäudelänge, vgl. Anhang 1 Ziffer 1.4

Fh: Fassadenhöhe (gilt für Gebäude mit einer anderen Dachform als einem Schrägdach wie z.B. Flachdach (bis 5 Grad Neigung), Tonnendach, Mansarddach), vgl. Anhang 1 Ziffer 1.5

Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig (gilt für Gebäude mit einer einem Schrägdach wie gleichgeneigte Satteldächer oder Pultdächer) vgl. Anhang 1 Ziffer 1.5

<b>Wohnen/ Arbeiten WA3</b>	4.0	25.0	9.0	13.0	11.0	-
<b>Wohnen/ Arbeiten WA4</b>	4.0	60.0	12.0	16.0	14.0	-
<b>Wohnen/ Arbeiten WA5</b>	4.0	60.0	15.0	19.0	17.0	-
<b>Bestandes- zone (Altstadt)</b>	gemäss Bestand					gemäss Bestand
<b>Arbeiten A</b>	4.0 gegenüber Zonen mit vorgeschrie- benem mini- malen Wohnflä- chenanteil sowie ge- genüber Zo- nen für öf- fentliche Nutzungen ZöN ist ein Grenzab- stand von 10.0 m ein- zuhalten	-	17.5	17.5	17.5	-

*Fh gi: Fassadenhöhe giebelseitig (gilt für Gebäude mit einer einem Schrägdach wie gleichgeneigte Satteldächer oder Pultdächer) vgl. Anhang 1 Ziffer 1.5*

*GZ: Grünflächenziffer, vgl. Anhang 1 Ziffer 1.2 und Art. 31 BMBV*

*Eine allfällige bauliche Entwicklung hat sich an den bestehenden Massen der heute vorhandenen Bauten zu orientieren, bei Neubauten an den unmittelbar umgebenden Bauten, bei Ersatzneubauten oder Sanierungen am vorhandenen Objekt. Spielräume im Rahmen technischer Anforderungen sind möglich, sofern sie nicht zu einer wesentlichen Veränderung der bestehenden Masse führen.*



<sup>2</sup> Der Ausbau innerhalb von bestehenden und bewilligten Gebäudevolumen, welche die geltenden baupolizeilichen Masse gemäss Abs. 1 überschreiten, ist zulässig.

<sup>3</sup> In der Arbeitszone müssen Neubauten zwei oder mehr Vollgeschosse oder mindestens 50 Prozent der zulässigen Fassadenhöhe gemäss Abs. 1 aufweisen.

<sup>4</sup> Offene Absturzsicherungen müssen im technisch bedingten Ausmass nicht an die Fassadenhöhe angerechnet werden.

<sup>5</sup> Die Grünflächenziffer ist je Parzelle einzuhalten, eine Nutzungsübertragung ist ausgeschlossen.

<sup>6</sup> Bei bestehenden, gemeinsam projektierten Gebäuden mit gemeinsamer Grünfläche kann von der Grünflächenziffer abgewichen werden, soweit der gemeinsame Grünraum im Wesentlichen ungeschmälert erhalten bleibt.

#### **Arealbonus**

**Art. 25** <sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten kann der Arealbonus beansprucht werden, wenn das zu entwickelnde Areal zusammenhängend mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfasst und die Realisierung der Überbauung, entsprechend den Ergebnissen der Qualitätssicherung gemäss Abs. 3, vorgängig durch privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt wird.

<sup>2</sup> Der Arealbonus umfasst grundsätzlich folgende Zusätze auf das Nutzungsmass:

a Mehrhöhe: 3 Meter

b Reduktion der Grünflächenziffer (GZ) um 10 Prozent

<sup>3</sup> Die Konsumation des Arealbonus setzt eine Qualitätssicherung über ein anerkanntes Verfahren mit folgenden Rahmenbedingungen voraus:

a Durchführung in Zusammenarbeit mit der Stadt

*Dies betrifft dem Besitzstand unterliegende Bauten und primär hinsichtlich der Nutzfläche, welche durch die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) beschränkt war.*

*Als «offen» zählt beispielsweise ein Staketengeländer. Glas- oder Lochblechfüllungen gelten nicht als «offen».*

*Der Arealbonus kann auch bei zwei oder mehr aneinandergrenzenden Grundstücken mit unterschiedlichen Grundeigentümerschaften beansprucht werden, sofern deren Bebauung aufeinander abgestimmt erfolgt. Die Minimalfläche kann auch über eine Strasse ausgeschieden werden. Die öffentliche Strassenfläche kann dabei nicht angerechnet werden.*

*Die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG kann zusätzlich in Anspruch genommen werden. Art. 75 BauG erlaubt eine Abweichung von den arealinternen Grenz- und Gebäudeabständen, der Anordnung der Bauten und der Gebäudelängen, sowie nach der Rechtsprechung auch von den Gebäudebreiten.*

*Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamtleistungswettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachterverfahren. Sie orientieren sich an SIA 142 und 143, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Dies betrifft insbesondere die Zusammensetzung des Begleit- oder*

- b Nachweis der Verträglichkeit der Dichte und Höhe im Quartier
- c Nachweis einer angemessenen Raumnutzerdichte
- d Nachweis einer quartierverträglichen Mobilität

*Beurteilungsgremiums. Vgl. Merkblatt zu Planungsablauf und Qualitätssicherung*

*Ohne Beteiligung der Stadt kann die Gestaltungsfreiheit lediglich im kantonalen Rahmen (vgl. oben) d.h. ohne Mehrhöhe und unter Einhaltung des für die entsprechende Zone geltenden Nutzungsmass beansprucht werden.*

**Zone für öffentliche Nutzungen ZöN**

**Art. 26** <sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind Areale, die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse und für die Freihaltung wichtiger Grün- und Freiflächen verwendet oder noch benötigt werden.

<sup>2</sup> Die Zweckbestimmung, die Grundzüge der Überbauung und die Lärmempfindlichkeitsstufe zu den einzelnen ZöN sind im Anhang 2 Ziffer 2.1 formuliert.

*ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG; sie erlauben eine individuelle und massgeschneiderte Berücksichtigung des jeweiligen Ortes und der jeweiligen Zweckbestimmung.*

**Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF**

**Art. 27** <sup>1</sup> Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Areale, die für Sport- und Spielfelder, Familiengärten, Schrebergärten und ähnliche Freizeitbetätigungen sowie die dazugehörigen Nebenbauten verwendet oder noch benötigt werden.

<sup>2</sup> Die Zweckbestimmung, die Grundzüge der Gestaltung und die Lärmempfindlichkeitsstufe zu den einzelnen ZSF sind im Anhang 2 Ziffer 2.2 formuliert.

*ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG; auch sie erlauben die Berücksichtigung unterschiedlicher Gegebenheiten und Anforderungen.*

**Zone für militärische Nutzungen ZmN**

**Art. 28** <sup>1</sup> Die Zonen für militärische Nutzungen sind Areale, die für militärische Bauten und Anlagen verwendet oder benötigt werden.

<sup>2</sup> Andere Nutzungen sind nur als Übergangsnutzungen gemäss Art. 29 zulässig, wenn sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen, weder die landschaftliche Gesamtwirkung noch die Qualität der natürlichen Lebensräume beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

*Die Zone für militärische Nutzungen ZmN umfasst im Wesentlichen Bauten, Anlagen und Landschaftsräume, die den militärischen Bedürfnissen dienen. Militärische Bauten und Anlagen unterliegen den Bestimmungen der Militärgesetzgebung.*

*Vgl. dazu Art. 29 sowie Anhang 4 Ziffer 4.5 BR (Landschaftsentwicklungsgebiet L III «Grosse Allmend») und Anhang 4 Ziffer 4.6 BR (Naturgebiet N IV «Äussere Allmend»).*

## Übergangsnutzungen

**Art. 29** <sup>1</sup>Für zonenfremde Nutzungen in den Bauzonen gemäss Art. 23 bis 28 sowie in den Zonen für besondere baurechtliche Ordnungen gemäss Art. 36 und 37 kann eine Bewilligung zur Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre erteilt werden.

<sup>2</sup> Dazu müssen mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:

- a Die Nutzung und das Bauprojekt sind auf maximal fünf Jahre ausgelegt.
- b Der Rückbau kann einfach erfolgen.
- c Der Rückbau ist in Form eines Vertrages zwischen der Stadt und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell und für den Zeitpunkt des Ablaufs der bewilligten Frist sichergestellt.
- d Die entstehenden Immissionen sind zonenkonform.
- e Wohnungen erfüllen die wohngygienischen Voraussetzungen gemäss Art. 21 Abs. 2 BauG.

<sup>3</sup> Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann um zwei Jahre verlängert werden.

## Erhaltungszone EZ

**Art. 30** <sup>1</sup> Erhaltungszonen sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG und dienen der Erhaltung und Weiternutzung bestehender Bauten und der Freihaltung ihrer Umgebung sowie der Erhaltung von Parkanlagen mit wertvollem Baumbestand.

<sup>2</sup> In der Erhaltungszone dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind, das Orts- und Landschaftsbild sowie bestehende Schutzobjekte oder den Freihaltezweck nicht beeinträchtigen und für das Erhaltungsziel der Gesamtlage unabdingbar sind.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und unter den in Abs. 2 genannten Voraussetzungen umgebaut und erweitert und wiederaufgebaut werden.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

*Übergangsnutzungen erlauben die zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung reif sind – z. B. die kulturelle Nutzung einer Industriebrache oder die Freizeitnutzung einer unüberbauten Wohnzone.*

*Schlösser mit Parkanlagen, Baudenkmäler mit ihrer Umgebung, Ortsansichten und Aussichtslogen, Ufergebiete, Naturgebieten und -objekten.*

*Standortbezogen können Bauten und Anlagen sein, die den Gebrauchswert und die Attraktivität des Gebietes steigern oder der Pflege des Areals dienen. Die Verträglichkeit ist nach baugestalterischen, denkmalpflegerischen und ökologischen Gesichtspunkten zu beurteilen.*

**Freihaltezone FZ**

**Art. 31** <sup>1</sup>Freihaltezonen sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG und dienen der Freihaltung von Flächen, die der öffentlichen Freiraumnutzung dienen.

*Dies betrifft etwa Spielplätze, Parks oder unüberbaute Grünflächen, die für diese Zwecke freigehalten werden.*

<sup>2</sup> In der Freihaltezone dürfen Bauten und Anlagen errichtet werden, wenn sie dem Zweck der Zone im Sinne der genannten Nutzungen dienen und den Schutzzweck nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

**Uferschutzzone USZ**

**Art. 32** <sup>1</sup>Uferschutzonen dienen der Freihaltung von Fluss- und Seeufern.

*Das heisst, in der Uferschutzzone dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen. Bauten und Anlagen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung.*

<sup>2</sup> Es gelten Artikel 4 Absatz 1 und Artikel 5 Absatz 3 Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (See- und Flussufergesetz, SFG)<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

**Uferzone UZ**

**Art. 33** <sup>1</sup>Uferzonen sind öffentliche Aussenräume am Ufer, die als Begegnungs- und Aufenthaltsorte, als Promenaden und als Raum für öffentliche Veranstaltungen, Märkte und dergleichen dienen.

<sup>2</sup> Zulässig sind

- a die Befestigung der Plätze und Wege,
- b Begrünungen und Baumpflanzungen,
- c Anlagen zur Platz- und Promenadengestaltung wie Kunstobjekte, Brunnen, Sitzgelegenheiten und dergleichen,
- d Fahrnisbauten für Veranstaltungen und Märkte während deren Dauer,
- e Infrastrukturanlagen,

---

<sup>4</sup> BSG 704.1

f Aussenbestuhlungen zu Gastronomiebetrieben im Rahmen einer Sondernutzungskonzession oder Baubewilligung und

g die Umnutzung bestehender Bauten im Sinne von Abs. 1.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, neue oberirdische Bauten und oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

**Landwirtschaftszone LWZ**

**Art. 34** <sup>1</sup> Die der Landwirtschaftszone zugewiesenen Gebiete sind nach Massgabe des Bundesrechts zu nutzen.

<sup>2</sup> Für Bauten ausserhalb der Bauzonen, die eine Ausnahme gemäss Artikel 24 Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)<sup>5</sup> beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnarealen ZBB**

**Art. 35** <sup>1</sup> Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnarealen umfasst Flächen, die dem öffentlichen Bahnverkehr dienen.

<sup>2</sup> Es sind ausschliesslich dem Bahnbetrieb dienende Nutzungen zulässig.

*Art. 34 BR ergänzt damit die übergeordneten Vorschriften zur Landwirtschaftszone (Art. 16, 16 a-b, 24, 24 a-d, 25 und 37 a RPG sowie Art. 26 bis 30, 34 bis 38 und 39 bis 43 RPV).*

*Vgl. Art. 24 Abs. 1 BR*

*Dabei handelt es sich etwa um das Güterbahnhof-Areal oder den Gleisbereich am Bahnhof Thun. Die Anlagen der BLS Schifffahrt gelten als eisenbahnrechtliche Anlagen und sind dementsprechend innerhalb dieser Zone zulässig. Dies betrifft insbesondere die BLS-Werft.*

**5. Besondere baurechtliche Ordnungen**

**Zonen mit Planungspflicht ZPP**

**Art. 36** <sup>1</sup> Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

<sup>2</sup> Der Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrund-

*Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht grundsätzlich eine rechtskräftige Überbauungsordnung (gemäss Art. 88 ff. BauG) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.*

*Für bestehende Bauten in einer ZPP gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG. Sie dürfen insbesondere auch dann erweitert oder ergänzt werden, wenn die minimal vorgesehene Geschossflächen-*

---

<sup>5</sup> SR 700

sätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume in den einzelnen ZPP sind im Anhang 3 Ziffer 3.2 formuliert.

<sup>3</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Regeln voraus, das eine qualitativ hochstehende Planung, Projektierung und Ausführung gewährleistet und die ausgewogene Berücksichtigung aller Interessen sicherstellt.

Der Gemeinderat kann fallweise weitergehende Anforderungen an die Qualitätssicherung stellen.

<sup>4</sup> In einem Aussenraumkonzept ist im qualitätssichernden Verfahren nachzuweisen, wie die besondere Qualität der Grün- und Freiräume, der Baumstandorte und die Durchgrünung gewährleistet wird.

<sup>5</sup> In einem Energieversorgungs- und Energieanwendungskonzept ist im qualitätssichernden Verfahren nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes von erneuerbaren Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.

*ziffer dadurch nicht erreicht wird. Die Qualitätssicherung wird in solchen Fällen durch die Stadtarchitektin/den Stadtarchitekten unter allfälligem Beizug des FBA sichergestellt.*

*Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamleistungswettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachterverfahren. Sie orientieren sich an SIA 142 und 143, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Vgl. Merkblatt zu Planungsablauf und Qualitätssicherung. Die Qualitätssicherung betrifft sämtliche möglichen Fälle zur Ablösung einer ZPP gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. a bis c BauG, auch bei Befreiung von der Planungspflicht wie folgt:*

- *wenn ein einzelnes Vorhaben mit den Festlegungen im Baureglement – gemäss Anhang 3 Ziffer 3.2 BR – und gegebenenfalls mit ergänzenden Richtlinien übereinstimmt,*
- *wenn ein Vorhaben das Ergebnis eines Projektwettbewerbes ist oder*
- *mit Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung, wenn ein Gesamtvorhaben das Planungsziel in der ganzen Zone mit Planungspflicht erfüllt.*

*Zuständig für die Beurteilung der Qualität ist entweder der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (Art. 12 BR) oder das Preisgericht bzw. das Beurteilungsgremium eines Wettbewerbes oder eines anderen qualitätssichernden Verfahrens.*

*Es wird empfohlen, den Nachweis unter Beizug der Energieberatung der Energie Thun AG zu erbringen. Für Bauten mit «Minergie-Standard» ist kein Nachweis erforderlich.*

<sup>6</sup> Neubauten müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 15 Prozent unterschreiten.

*Als Neubauten gelten gemäss Art. 1 Abs. 3 KEnV neue Gebäude sowie Anbauten, Aufstockungen und neubauartige Umbauten, wie Auskernungen und dergleichen. Für übrige Umbauten (bauliche Veränderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen), wenn dadurch die Energienutzung beeinflusst wird, gilt die KEnV.*

<sup>7</sup> Auf eine Unterschreitung gemäss Abs. 6 kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft, des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 oder eines gleichwertigen Standards im Baugesuch nachgewiesen wird.

*Die Begrenzung des gewichteten Energiebedarfs entspricht ungefähr einem Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie von 50 % für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung. Die Anforderung wird durch Effizienzmassnahmen wie eine bessere Wärmedämmung, Komfortlüftung etc. oder durch die Nutzung von Abwärme oder erneuerbarer Energien erreicht. Eine Kombination der beiden Optionen ist möglich. Bei der Wahl des Energieträgers ist der kommunale Richtplan Energie massgeblich.*

### **Zonen mit Überbauungsordnung UeO**

**Art. 37** <sup>1</sup> Zonen mit Überbauungsordnung sind Gebiete, für die eine rechtskräftige besondere baurechtliche Ordnung gilt.

*Dazu gehören: Überbauungsplan, Uferschutzplan, Teilzonenplan – oder nach altem Recht: Bebauungsplan oder Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften*

<sup>2</sup> Je eine Liste mit den bestehenden, nicht aufgehobenen bzw. aufgehobenen besonderen baurechtlichen Ordnungen findet sich im Anhang 3 Ziffer 3.1.

<sup>3</sup> Bei ordentlichen Änderungen einer bestehenden UeO oder beim Erlass einer neuen UeO gelten bezüglich Energie Art. 36 Abs. 5 bis 7.

## **6. Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete**

### **Allgemeines**

**Art. 38** <sup>1</sup> Die im Zonenplan als Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete bezeichneten Flächen sind Schutzgebiete im Sinne des BauG.

*Vgl. dazu Art. 86 BauG. Erhaltungsgebiete wie Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebiete sind in der Regel einer Bauzone überlagert. Der «Schutz» bezieht sich nicht auf die Substanz, sondern auf die Struktur oder die prägenden Merkmale eines Gebietes.*

<sup>2</sup> An Stelle der baupolizeilichen Masse der zugrunde liegenden Bauzone (Art. 24) ist die vorherrschende bestehende Bebauung begleitend. Die

*Das heisst, im Einzelfall sind die Merkmale der für ein Gebiet vorherrschenden und prägenden*

Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung gemäss Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz, zur Erhaltung, Gestaltung, Nutzung, Entwicklung und Erneuerung der Gebiete erlassen.

<sup>4</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche mit Auswirkungen auf das Erhaltungs- oder Entwicklungsziel werden zur Beurteilung

a in den Altstadt-, Ortsbild-, Struktur-, Landschaftsschon-, Landschaftsschutz- und Landschaftsentwicklungsgebieten sowie der Strassenraumzone dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung,

b in den Naturgebieten der zuständigen Fachstelle des Kantons vorgelegt.

#### **Altstadt- gebiete A**

**Art. 39** <sup>1</sup> Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung. Sie ist in ihrer Gesamtheit ein historisches Baudenkmal. Ihre Erscheinung sowie ihre Struktur, ihre prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten und zu pflegen.

<sup>2</sup> Brandmauern sind zu erhalten; sofern es die zweckmässige Nutzung von benachbarten Parzellen erfordert, sind untergeordnete Brandmauerdurchbrüche gestattet.

<sup>3</sup> Dachausbauten sind gestattet, sofern die Eigenart und die Stellung des Gebäudes dies zulassen.

*Bebauungsstruktur massgebend und nicht die möglicherweise strukturfremden baupolizeilichen Masse.*

*Der Einbezug des Fachausschusses oder der Fachstellen dient der vertieften Analyse der für ein Gebiet prägenden Merkmale und der Beurteilung der guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BR (Baugestaltung); dadurch kann auf die Formulierung von detaillierten Bau- und Gestaltungsvorschriften verzichtet werden. Die entsprechende Fachstelle des Kantons ist das Naturschutzinspektorat.*

*In der Praxis werden gestalterische Beurteilungen je nach Komplexität stufengerecht allein durch die Stadtarchitektin/den Stadtarchitekten, durch eine Delegation des Fachausschusses oder durch den gesamten Fachausschuss vorgenommen. Sowohl die Stadtarchitektin/der Stadtarchitekt als auch die Delegation kann, je nach Bedeutung des Projektes, eine abschliessende gestalterische Beurteilung vornehmen.*

*Trotz den erhöhten gestalterischen Anforderungen bleibt die Altstadt – und innerhalb dieser besonders das Bälliz – ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt und somit ein Baugebiet von hoher Dichte mit einem entsprechenden Erneuerungsbedarf (vgl. auch Anhang 4 Ziffer 4.1 BR).*

*Die mittelalterliche Riemenparzellierung mit dem Brandmauersystem ist ein wichtiges Strukturmerkmal der Altstadt. Als untergeordnet gelten Brandmauerdurchbrüche, wenn sie in den Ladengeschossen einzeln nicht mehr als 3.0 m und zusammen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudetiefe betragen, in den übrigen Voll-, Unter- und Dachgeschossen einzeln nicht mehr als 1.5 m und zusammen nicht mehr als ein Viertel der Gebäudetiefe ausmachen.*

*Die vielgestaltige, in ihrer Gesamtwirkung jedoch harmonische Dachlandschaft ist ein prägendes Gestaltungsmerkmal der Altstadt. Dachaus- und*



<sup>4</sup> Dachaufbauten sind gestattet, sofern

a die Eigenart des Gebäudes und des Daches dies zulassen, das heisst insbesondere, sofern das Bild einer zusammenhängenden Dachfläche nicht beeinträchtigt wird, und

b die zuständigen Fachorgane zustimmen.

<sup>5</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

<sup>6</sup> Erdgeschoss und Obergeschosse bilden gestalterisch eine Einheit; sie sind entsprechend aufeinander abzustimmen. Besondere Sorgfalt und Zurückhaltung bedürfen das Anbringen und die Gestaltung von Reklamen, Schaukästen, Witterungsschutz-, Beleuchtungs- oder anderen Einrichtungen.

<sup>7</sup> Die traditionellen Materialien im Strassenraum sind in der Regel beizubehalten. Ausgenommen sind Fahrbahnbeläge von Verbindungsstrassen (Basisnetz) und Quartiernetzverbindungen.

<sup>8</sup> Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Altstadtgebiete werden im Anhang 4 Ziffer 4.1 aufgelistet.

#### **Ortsbild- gebiete O**

**Art. 40** <sup>1</sup> Die Ortsbildgebiete umfassen jene Gebiete ausserhalb der Altstadt, die aus historischen, städtebaulichen oder architektonischen Gründen für die Entwicklung und das Erscheinungsbild der Stadt bedeutungsvoll sind. Ihre prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten und behutsam zu erneuern. Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt.

<sup>2</sup> Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Ortsbildgebiete werden im Anhang 4 Ziffer 4.2 aufgelistet.

#### **Struktur- gebiete S**

**Art. 41** <sup>1</sup> Stellung, Volumen und Typologie der Gebäude, Aussenräume, Durchgrünung und Baumbestand prägen den typischen Quartiercharakter der Strukturgebiete. Wichtig für die Erneuerung und

*Aufbauten sind entsprechend sorgfältig zu gestalten und individuell zu beurteilen.*

*Dachaufbauten und -öffnungen sollen pro Dachgeschoss zusammen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenbreite ausmachen. Dachflächenfenster sollen als stehende Rechtecke zwischen den Dachsparren liegen und nicht mehr als 1.0 m<sup>2</sup> Glaslicht aufweisen.*

*Rücksprünge oder eine nicht auf die Obergeschosse abgestimmte Schaufenstergestaltung, geschlossene Vordächer oder Erker beeinträchtigen die gestalterische Einheit einer Altstadtfassade.*

*Das traditionelle Belagsmaterial der Altstadtgassen ist eine Pflasterung aus Natursteinen. Die Materialwahl im Aussen- und Strassenbereich ist im Einzelfall abzuwägen (Ortsbild, technische Anforderungen, Lärmbelästigung usw.)*

*Diese ergänzen die Kriterien zur Baugestaltung in Art. 2 Abs. 1 BR.*

*Ortsbildgebiete sind Baugebiete – mit im Vergleich zur Regelbauzone – erhöhten gestalterischen Anforderungen.*

*Diese ergänzen die Kriterien zur Baugestaltung in Art. 2 Abs. 1 BR.*

*Strukturgebiete sind Baugebiete mit – im Vergleich zur Regelbauzone – erhöhten Anforderungen bezüglich Berücksichtigung der strukturbildenden Merkmale.*

Entwicklung dieser Gebiete ist in der Regel die Beachtung der genannten Merkmale und nicht die Erhaltung der einzelnen Bauten. Bei Neu-, Ersatz- oder Umbauten sind die prägenden Elemente und Merkmale zu beachten.

<sup>2</sup> Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Strukturgebiete werden im Anhang 4 Ziffer 4.3 aufgelistet.

**Land-  
schafts-  
schongebiete LG**

**Art. 42** <sup>1</sup> Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen.

<sup>2</sup> Neubauten und Anlagen sind zugelassen, wenn sie für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind, im Bereich der Hauptbetriebsgebäude liegen und sowohl Standort als auch Gestaltung dem Schutzzweck entsprechen.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung gemäss Art. 16a RPG hinausgehen, sind nicht zugelassen.

<sup>4</sup> Gärtnereibetriebe, Baumschulen und Deponien sowie Nutzungen, die Terrainveränderungen zur Folge haben, sind ausgeschlossen.

<sup>5</sup> Elemente der überlieferten Kulturlandschaft wie Feldgehölze, markante Einzelbäume und Baumgruppen sowie die kulturlandschaftsprägenden Bauten mit ihren dazugehörigen Aussenraumelementen wie Bauern- und Obstbaumgärten sind zu erhalten.

<sup>6</sup> Baugesuche sind dem Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung zur Beurteilung und Beratung zu unterbreiten.

**Land-  
schafts-  
schutzgebiete LSG**

**Art. 43** <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von besonders wertvollen Landschaftsräumen.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

*Diese ergänzen die Kriterien zur Baugestaltung in Art. 2 Abs. 1 BR.*

*Landschaftsschongebiete sind keine Baugebiete.*

*Dabei handelt es sich um die beiden Landschaftsschutzgebiete «Haslimoos» und «Strättligmoräne».*

<sup>3</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

<sup>4</sup> Die Qualitäten und der Schutzzweck der einzelnen Gebiete werden im Anhang 4 Ziffer 4.4 formuliert.

#### **Land- schafts- entwick- lungsge- biete L**

**Art. 44** <sup>1</sup> In den Landschaftsentwicklungsgebieten sollen die landschaftsästhetischen oder ökologischen Qualitäten erhalten und gezielt gefördert werden.

<sup>2</sup> Zur Erreichung der Entwicklungsziele kann der Gemeinderat gestützt auf Konzepte oder Massnahmenplanungen gezielt Rückbau- und landschaftspflegerische Massnahmen verlangen.

<sup>3</sup> Die Qualitäten und Entwicklungsziele zu den einzelnen Gebieten werden im Anhang 4 Ziffer 4.5 formuliert.

#### **Natur- schutzge- biete N**

**Art. 45** <sup>1</sup> Die Naturschutzgebiete sind als bedeutende Lebensräume für seltene und gefährdete Pflanzen- und Tierarten geschützt; bauliche Massnahmen und Nutzungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Bestimmungen und Pflegeziele zu den einzelnen Naturschutzgebieten sind im Anhang 4 Ziffer 4.6 formuliert.

*Gemäss Art. 38 Abs. 3 BR hiervor und in Abstimmung mit der Umsetzung der LKV.*

*In Übereinstimmung mit dem NSchG sorgt der Kanton für den Schutz von Lebensräumen von nationaler und regionaler, die Gemeinden für solchen von lokaler Bedeutung.*

*Die im Zonenplan I bezeichneten Naturschutzgebiete sind Lebensräume für selten gewordene und schutzwürdige Tier- und Pflanzenbestände; teilweise enthalten sie bestehende kantonale Naturschutzgebiete (vgl. Zonenplan II, Schutzzonenplan).*

### **7. Spezielle Gebiete und Objekte**

#### **Bauinven- tar**

**Art. 46** <sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

*Vgl. dazu Art. 10a bis 10e BauG. Art. 10c BauG betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Objekte gemäss Art. 9a Abs. 1 Bst. e BauG, schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in*

<sup>2</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche zu K-Objekten, werden der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Beurteilung und Beratung vorgelegt. Diejenigen zu Objekten, die als erhaltenswert eingestuft sind, und zu Objekten im Anhang des Bauinventars der Stadtarchitektin / des Stadtarchitekten.

### **Archäologische Schutzgebiete**

**Art. 47** <sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation von archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

<sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

*das Verfahren einzubeziehen. Sind keine solchen Objekte oder Baudenkmäler betroffen, genügt der Einbezug der Gemeinden. Das Inventar ist nicht grundeigentümergebunden. Nach Art. 10d BauG kann die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.*

*K-Objekte sind:*

- *alle als «schützenswert» bezeichneten Baudenkmäler,*
- *als «erhaltenswert» bezeichneten Baudenkmäler, wenn sie zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören,*
- *alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte,*
- *alle im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Einzelelemente von nationaler Bedeutung eingestuften Objekte.*

*Das entsprechende Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen (gemäss Art. 10 Abs. 1 Bst. e und Art. 10d Abs. 1 Bst. b BauG) ist nicht abschliessend. Auch wenn eine Fläche nicht kartiert ist, kann eine Fundstelle nicht ausgeschlossen werden.*

*Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde oder Entdeckungen zutage, sind die Arbeiten einzustellen und der Behörde (Bauinspektorat, oder archäologischer Dienst des Kantons Bern) zu melden (Art. 10f BauG).*

*Entdeckungen sind z.B.*

*Ausstattungen: Malereien, Täfer, Decken, Skulpturen oder dergleichen.*

*Archäologische Objekte: z.B. Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde.*

*Vorgehen: Fundobjekt unverändert lassen sowie das Bauinspektorat und den Archäologischen Dienst des Kantons benachrichtigen; dieser wird unverzüglich die notwendigen Massnahmen treffen, insbesondere um Bauverzögerungen zu vermeiden.*

**Historische Verkehrswege**

**Art. 48** <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, weg begleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

**Strassenraumzone**

**Art. 49** <sup>1</sup> Die Strassenraumzone bezeichnet besonders wichtige öffentliche Räume.

<sup>2</sup> In der Strassenraumzone gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung

- a des öffentlichen Strassen- und Verkehrsraums,
- b der privaten Gebäude, bezüglich ihrer Stellung, Gliederung und Fassadengestaltung und
- c der privaten Vorbereiche, bezüglich ihrer Gestaltung sowie ihres Bezugs und ihrer Nutzbarkeit im öffentlichen Raum.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt für die Strassenraumzonen spezifische Richtlinien, welche die wichtigen Gestaltungsanforderungen darlegen.

<sup>4</sup> Bauvorhaben, welche ganz oder teilweise in der Strassenraumzone liegen, sind in der Regel dem Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung vorzulegen.

**Bäume**

**Art. 50** <sup>1</sup> Die Stadt fördert die Erhaltung und den Ersatz von Bäumen.

<sup>2</sup> Im Zusammenhang mit bewilligungspflichtigen Bauvorhaben legt die zuständige Fachstelle fest, wo hochstämmige Bäume gesetzt werden, insbesondere

*Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.*

*Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.*

*Bäume sind wertvoll zugunsten von Ortsbild- und Landschaftsqualität sowie Biodiversität. Im Siedlungsgebiet erfüllen sie darüber hinaus eine zunehmende Bedeutung bezüglich Aufenthaltsqualität und Stadtklima.*

- a in der Bauverbotszone (Vorland) entlang öffentlichen Strassen und im Grenzabstandstreifen gegenüber anderen Zonen,
- b an Stelle abgegangener Bäume und
- c an geeigneten Orten zur Förderung der angestrebten Durchgrünung.

**Schützenswerte Bäume und erhaltenswerte Obstbaumgärten**

**Art. 51** <sup>1</sup> Im Zonenplan II, Schutzzonenplan, werden Einzelbäume, Baumpaare, Baumreihen und Baumgruppen bezeichnet, die schützenswert sind und in ihrem Fortbestand nicht beeinträchtigt werden sollen.

<sup>2</sup> Die im Zonenplan II, Schutzzonenplan, bezeichneten Obstbaumgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die Bewirtschaftenden sorgen für die Erneuerung überalterter Bäume.

<sup>3</sup> Die zuständige Fachstelle kann für geplante oder erfolgte Fällungen von schützenswerten Bäumen oder von erhaltenswerten Obstbaumgärten Ersatzmassnahmen festlegen.

**Baumerhaltungsgebiete**

**Art. 52** <sup>1</sup> Die im Zonenplan II, Schutzzonenplan, bezeichneten Baumerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung von landschafts- und siedlungsprägenden Baumbeständen.

<sup>2</sup> Eingriffe zur Erhaltung und Erneuerung der Baumerhaltungsgebiete sind mit Bewilligung der zuständigen Fachstelle gestattet.

**Geschützte Einzelbäume und Baumreihen**

**Art. 53** <sup>1</sup> Die im Zonenplan II, Schutzzonenplan, bezeichneten geschützten Einzelbäume sind von hohem öffentlichem Interesse und aus landschafts- oder siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

<sup>2</sup> Sie dürfen nicht beeinträchtigt oder gefällt werden. Pflegemassnahmen sind mit der zuständigen Stelle der Stadt vorgängig abzusprechen. Bei Krankheit

*Behördenverbindlicher Schutzstatus*

*In Sondernutzungsordnungen werden weitere schützenswerte Bäume grundeigentümergebunden ausgewiesen.*

*Die Bestandenserhaltung orientiert sich an derjenigen gemäss Landwirtschaftsgesetzgebung (aktuell xy Bäume pro ha)*

*Grundeigentümergebundenlicher Schutzstatus*

*Grundeigentümergebundenlicher Schutzstatus*

*In Sondernutzungsordnungen werden weitere schützenswerte Bäume grundeigentümergebunden ausgewiesen.*

*Die Stadt kann – sofern Unterhalt und Pflege nicht durch die Stadt selbst erfolgen – gestützt auf vertragliche Vereinbarungen Entschädigungen für die*

oder Abgang sind sie innert zwei Jahren nach Möglichkeit am ursprünglichen Ort durch ein gleichwertiges standortheimisches Exemplar zu ersetzen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen gewähren.

<sup>4</sup> Die im Zonenplan II, Schutzzonenplan, eingezeichneten Baumreihen sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen als Einheit mit Situationsprägung geschützt.

<sup>5</sup> Die zuständige Fachstelle kann die Fällung einzelner Bäume bewilligen, wenn bauliche Eingriffe erforderlich sind, die Einheit der Baumreihe erhalten bleibt und das öffentliche Interesse an der Erhaltung nicht überwiegt.

<sup>6</sup> Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe von der Grundeigentümerschaft durch gleichwertige, in der Regel standortheimische Bäume zu ersetzen. Die zuständige Fachstelle kann in begründeten Fällen davon abweichende Massnahmen bewilligen.

**Gewässer** **Art. 54** <sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet

- a die natürliche Funktion der Gewässer,
- b den Schutz vor Hochwasser und
- c die Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum und die dicht überbauten Gebiete sind im Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Festlegung geht abweichenden Bestimmungen der Grundnutzung vor.

<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen.

<sup>4</sup> In den bezeichneten dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und

*Pflege sowie für allfälligen Ersatz geschützter Bäume ausrichten.*

*Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV.*

*Der im Zonenplan bezeichnete Bereich über dem Hochwasserentlastungsstollen gilt als Hinweisbereich für Bauvorhaben (kein Gewässerraum).*

*An Gewässern ohne Gewässerraum (z.B. einzelne Kleinstgewässer im Wald) gilt für Bauvorhaben ein beidseitiger Beurteilungssperimeter von 15.0 m gemäss Art. 39 Abs. 1 WBV.*

*Die Kriterien «standortgebunden» und «im öffentlichen Interesse» müssen kumulativ erfüllt sein.*

*Ausserhalb der dicht überbauten Gebiete sind nach Art. 41c Abs. abis GSchV auf einzelnen unüberbauten*

Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegen- den Interessen entgegenstehen. Der einzuhaltende Gewässerraum richtet sich in dicht überbauten Ge- bieten

- a nach dem Amtsbericht des kantonalen Tiefbau- amtes in Bezug auf den Hochwasserschutz und den Unterhalt des Gewässers und
- b nach der Stellungnahme des städtischen Tief- bauamtes und des Planungsamtes zum Bauab- stand aus städtebaulicher Sicht.

<sup>5</sup> Massgebend für die zugrundeliegende Interessen- abwägung ist das kommunale Fliessgewässerkon- zept.

#### **Lebens- räume**

**Art. 55** <sup>1</sup> Für den im Zonenplan II, Schutzzonenplan bezeichneten Trockenstandort von kommunaler Be- deutung gelten die folgenden Schutzziele und be- sonderen Vorschriften: Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tier- arten.

#### **Natur- gefahren- gebiete; a) Gefah- renstufen**

**Art. 56** <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage ein- zureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher («rotes Gefahrengebiet»), oder mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe («braunes Gefahrengebiet») zieht die

*Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren über- bauten Parzellen ebenfalls Ausnahmen möglich.*

*Der gemäss Amtsbericht des kantonalen Tiefbauam- tes notwendige Gewässerraum für den Hochwasser- schutz kann durch die Stadt bis zur Maximalbreite gemäss Zonenplan Gewässerraum erhöht werden.*

*Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheb- licher («rote Gefahrengebiete», Abs. 1), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», Abs. 2), geringer («gelbe Gefahrengebiete», Abs. 3) und nicht bestimmter Gefahrenstufe (Abs. 4) und deren Überbaubarkeit.*

*Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Nr. I, gemäss der Naturgefahrenkarte 2018, verbind- lich eingetragen.*

*Die Voranfrage ist beim Bauinspektorat einzu- reichen.*

*Die zuständige kantonale Fachstelle ist das Tiefbau- amt, Oberingenieurkreis I in Thun.*

*Für Baugesuche im roten oder blauen Gefahreng- ebiet hat der Bauherr aufzuzeigen, mit welchen Mass- nahmen an Umgebung oder Gebäude der Gefahr im nötigen Mass begegnet werden soll (Fachgutach- ten). Der Bauherr ist zur Selbstdeklaration auf dem*



Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

*Zusatzformular «Naturgefahren» zum Baugesuch verpflichtet.*

*Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:*

- *Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)*
- *Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)*
- *Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lager- einrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

<sup>4</sup> In den hochwassergefährdeten Gebieten des Thunersees hat das Erdgeschoss (OK EG) im Bereich der statischen Überschwemmung auf minimal 559.10 m ü. M. und im Bereich der dynamischen Überschwemmung auf minimal 559.75 zu liegen. Diese Schutzkoten gelten für sämtliche Bauten im blauen und für sensible Bauten im gelben Gefahrengebiet. Diese Schutzkote gilt als massgebendes Terrain.

*Die Abgrenzung zwischen statischer und dynamischer Schutzkote ist im Zonenplan Nr. 1 ersichtlich. Seewärts von dieser Linie gilt die dynamische und landwärts die statische Schutzkote.*

*Weitere Massnahmen können sein:*

- *Erhöhte Anordnung von Einrichtungen der Trinkwasser- und Stromversorgung*
- *Erhöhte Anordnung oder Verankerung von Öltanks*
- *Schutz vor Rückstau oder Rückfluss in der Kanalisation*
- *Sicherung der Fluchtwege*
- *Abdichtung von Gebäudehülle und -öffnungen.*

<sup>5</sup> Für Bauten im Grundwassergefährdungsbereich gilt gemäss den kommunalen Vorschriften ebenfalls Art. 6 Abs. 2 BauG.

*Die Begrenzung der Gebiete mit einer Gefährdung durch (aufsteigendes) Grundwasser ist im Zonenplan Nr. 1 verbindlich festgelegt. In diesen Bereichen gelten dieselben Schutzmassnahmen wie für die hochwasser-gefährdeten Gebiete entlang des Seeufers – vgl. Abs. 5.*

**b) Massgebendes Terrain in den Ufergebieten am Thunersee**

**Art. 57** In den hochwassergefährdeten Ufergebieten des Thunersees (Schadauareal südlich der Seestrasse bis Seewinkel) hat das Erdgeschoss (OK EG) auf minimal 559.10 m ü. M. zu liegen. Diese Kote gilt als massgebendes Terrain. Sie gilt für sämtliche Bauten.

*Grundeigentümergebundene Grundlage bildet der Zonenplan I.*

*Damit gilt diese Kote als Ausgangspunkt für die Messung der Fassadenhöhe traufseitig sowie zur Bestimmung des Untergeschosses.*

**Gebiete mit Lärmvorbelastung**

**Art. 58** In den entsprechend bezeichneten Gebieten der Lärmempfindlichkeitsstufe II gilt infolge der Lärmvorbelastung die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

*Grundeigentümergebundene Grundlage bildet der Zonenplan I.*

**Uferweg**

**Art. 59** <sup>1</sup> Soweit der Uferweg nicht in Uferschutzplänen gesichert ist, wird die Wegführung im Zonenplan festgelegt.

<sup>2</sup> Die Minimalbreite des Uferwegs beträgt 3 Meter.

<sup>3</sup> Unterschreitungen sind zulässig, wenn sich dies aufgrund der speziellen ortsbaulichen Situation begründen lässt.

## **8. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

**Zuständigkeiten**

**Art. 60** <sup>1</sup> Der zuständige Gemeinderat oder die zuständige Gemeinderätin erteilt die ordentlichen Baubewilligungen und die Ausnahmen von den Bauvorschriften, soweit nicht aufgrund anderer Vorschriften eine andere Instanz zuständig ist.

<sup>2</sup> Der Bauinspektor oder die Bauinspektorin erteilt die kleinen Baubewilligungen.

**Baupolizei**

**Art. 61** <sup>1</sup> Baupolizeibehörde ist das Bauinspektorat Thun.

<sup>2</sup> Die Bauinspektorin oder der Bauinspektor erlässt die baupolizeilichen Verfügungen und bringt Widerhandlungen nach Art. 62 zur Anzeige.

<sup>3</sup> Wo andere Amts- oder Fachstellen der Stadt Thun zuständig sind, nehmen diese die erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen selbst wahr.

**Widerhandlungen**

**Art. 62** Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements und gegen weitere Bauvorschriften sowie die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Rechts vom Richter geahndet.

**Inkrafttreten**

**Art. 63** <sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt das Baureglement zusammen mit dem Zonenplan nach der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat gibt den Zeitpunkt des Inkrafttretens vorgängig öffentlich bekannt.

<sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten werden aufgehoben:

- Baureglement und Zonenplan vom 2. Juni 2002 (Genehmigung 24.7.2003).
- Bauordnung 1986 sowie Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen vom 21. Mai 2000 (Genehmigung 28.9.2000) soweit sie im Zonenplan 2002 weiter gegolten haben.
- Überbauungsordnung c Erweiterung Loeb vom 24. Oktober 1999 (Genehmigung 21.1.2000).
- Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften e Lanzgut (Mittlere Strasse) vom 3. Dezember 1961 (Genehmigung 2.2.1962).
- Überbauungsordnung q Quartierzentrum Allmendingen «Alte Post» vom 21. Juni 1991 (Genehmigung 8.8.1991).
- Teilzonenplan mit Zonenvorschriften r Umzonung Allmendingen Gewerbezone G1 Süd vom 26. September 1982 (Genehmigung 24.2.1983).
- Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften w «Bären» Dürrenast vom 2. Juli 1967 (Genehmigung 3.11.1967).
- Überbauungsordnung ag Waisenhausstrasse - Stockhornstrasse vom 5. Juli 2007 (Genehmigung 17.9.2007) mit Änderung vom 5. November 2012 (Genehmigung 26.11.2012).

*Art. 36 BauG: Auf Baugesuche, die vor der öffentlichen Auflage des vorliegenden Reglements eingereicht waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt.*

*Hinweis: Die Liste der geltenden Überbauungsordnungen (Anhang 3 Ziffer 3.1 BR) enthält nur Überbauungsordnungen, die auch Aussagen zur Nutzung enthalten. Darüber hinaus bleiben weitere Überbauungsordnungen in Form von Baulinien- und Waldabstandslinienplänen rechtskräftig.*

<sup>4</sup> Für die im Zonenplan ausgesparten Gebiete (schraffierte Flächen, blau umrandet) gelten der Zonenplan 1986 und die entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung 1986 sowie der Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen vom 21. Mai 2000 (Genehmigung 28.9.2000) respektive der Zonenplan 2002 und die entsprechenden Bestimmungen des Baureglements 2002 weiter.

*Vgl. Anhang 7, Anhang 8 und Zonenplan I.*