

Ortsplanungsrevision Thun

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ERLÄUTERNDEN DOKUMENT

17. November 2022

Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage werden im Kapitel 17 erläutert.

Die Kapitel 1 - 16 entsprechen mit wenigen Ausnahmen, dem Stand der 1. öffentlichen Auflage (7. Februar 2022).

Impressum

Herausgeberin:
Stadt Thun, Planungsamt

Projektleitung:
Susanne Szentkuti, Stadtplanerin / Co-Leiterin Planungsamt
Florian Kühne, Stadtarchitekt / Co-Leiter Planungsamt
Jennifer Schönholzer, Projektassistentin Planungsamt

Externe Bearbeitung:
Kerstin Bendixen, Panorama AG, Bern
Felix Adank, consign - identity communication design AG, Bern

Das Planungsamt der Stadt Thun ist Urheberin sämtlicher Texte und Abbildungen, sofern nichts anderes angegeben wird.

Abkürzungsverzeichnis

A	Zone Arbeiten		
ADT	Regionaler Richtplan Abbau, Deponie und Transporte	RGSK TOW	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West
AP	Arbeitsplätze	RN	Raumnutzer/-innen
APH	Alters- und Pflegeheim	RPG	Raumplanungsgesetz
AZ	Ausnützungsziffer	RPV	Raumplanungsverordnung
BauG	Baugesetz	RTEK	Regionales touristisches Entwicklungskonzept
BauV	Bauverordnung	RVK	Regionale Verkehrskonferenz
BGF	Bruttogeschossfläche	SEin	Siedlungsentwicklung nach innen
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen	SFG	See- und Flussufergesetz
BR	Baureglement	STEK	Stadtentwicklungskonzept
DTV	Durchschnittlicher Tagesverkehr	UeO	Überbauungsordnung
E	Einwohner/-innen	USZ	Uferschutzzone
EFZ	Erhaltungs- und Freihaltezone	UZ	Uferzone
EGK	Erschliessungsgüteklassen	W	Zonen Wohnen
eGSB	effektive Gerinnesohlenbreite	W/A	Zonen Wohnen/Arbeiten gemäss Baureglement 2002
ERT	Entwicklungsraum Thun	WA	Zonen Wohnen/Arbeiten gemäss neuem Baureglement
ESP	Entwicklungsschwerpunkt	WBG	Wasserbaugesetz
EZ	Erhaltungszone	WMK	Wohn-, Misch- und Kernzonen
FBA	Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung	ZBB	Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnarealen
FFF	Fruchtfolgefläche	ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
FZ	Freihaltezone	ZP	Zonenplan
Fh	Fassadenhöhe	ZPP	Zone mit Planungspflicht
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig	ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig		
GFo	Geschossfläche		
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch		
GSchG	Gewässerschutzgesetz (eidgenössisch)		
GSchV	Gewässerschutzverordnung (eidgenössisch)		
GSF	Grundstücksfläche		
GVK	Gesamtverkehrskonzept		
GZ	Grünflächenziffer		
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz		
IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz		
KDP	Kantonale Denkmalpflege		
KEnV	Kantonale Energieverordnung		
L	Landschaftsentwicklungsgebiet		
LP	Landwirtschaftliche Planung		
LRP	Landschaftsrichtplan		
LSG	Landschaftsschutzgebiet		
LWZ	Landwirtschaftszone		
MIV	motorisierter Individualverkehr		
MWA	Mehrwertabgabe		
nGSB	Natürliche Gerinnesohlenbreite		
NIS	Nichtionisierende Strahlung		
NSchG	Naturschutzgesetz		
NSchV	Naturschutzverordnung		
OPR	Ortsplanungsrevision		
öV	öffentlicher Verkehr		
pp	Parkplätze		
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept		

LIEBE THUNERINNEN UND THUNER

Thun wächst - um die weitere Entwicklung unserer Stadt zu steuern, haben wir 2016 eine Ortsplanungsrevision (OPR) angestossen. Sie hilft uns, das Wachstum gezielt zu lenken und Platz zu schaffen: für zusätzliche Wohnungen und Arbeitsplätze, für sorgfältig gestaltete Strassenräume, Plätze und Quartierzentren.

Mit dem Stadtentwicklungskonzept Thun 2035 haben wir Ende 2018 einen ersten Meilenstein erreicht: ein Fundament für die Revision von Baureglement und Zonenplan, aber auch für künftige Quartier- und Arealplanungen, für die Harmonisierung von Siedlung und Verkehr sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums. Wir passen so auch unsere Ortsplanung an die Anforderungen der modernen Raumplanung an.

Nun liegen das überarbeitete Baureglement und der neue Zonenplan vor: Damit wird parzellengenau festgelegt, wie künftig gebaut werden kann. Für die Thuner Bevölkerung entsteht ein sichtbarer Mehrwert, indem Siedlungen und Areale architektonisch sorgfältig nach innen entwickelt werden, mit attraktiven öffentlichen Räumen und vielfältigen Grün- und Freiflächen. Bauvorschriften werden mit dem neuen Baureglement vereinfacht, der revidierte Zonenplan ermöglicht in vielen Quartieren die Aufstockung von Geschossen und damit mehr Wohnraum. Durch die Anpassung verschiedener Masse und Messweisen wird das Bauen in unserer Stadt einfacher.

Mit der Revision von Baureglement und Zonenplan schaffen wir die Grundlage für ein zukunftsorientiertes Thun, für ein vielfältiges Wohnungsangebot und belebte Quartiere. Die revidierte Ortsplanung ermöglicht nicht zuletzt wichtige Arealentwicklungen, die für Thun von grosser Bedeutung sind. Die Areale werden nicht am Schreibtisch, sondern unter Mitwirkung der beteiligten Parteien und der Öffentlichkeit entwickelt.

Stadtpräsident Raphael Lanz

INHALTSVERZEICHNIS

PLANUNGSGEGENSTAND	11
1 AUSGANGSLAGE	11
1.0 Stadtentwicklung	11
1.1 Auslöser der Ortsplanungsrevision	11
1.2 Nutzen der Ortsplanungsrevision	12
1.3 Handlungsspielraum	12
2 ORGANISATION	13
2.0 Beteiligte	13
2.1 Information und Partizipation	14
3 PLANUNGEN AUSSERHALB ORTSPLANUNGSREVISION	14
GRUNDLAGEN UND ANALYSEN	19
4 GRUNDLAGEN FÜR DIE ORTSPLANUNGSREVISION	19
4.0 Kantonaler Richtplan	19
4.1 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West	20
4.2 Landschaftsrichtplan LRP ERT	20
4.3 Landwirtschaftliche Planung LP	21
4.4 Regionaler Richtplan Abbau, Deponie und Transporte ADT	21
4.5 überkommunaler Richtplan Energie	22
4.6 Bauinventar, ISOS	22
4.7 Weitere Objekte	23
4.8 Städtische Planungen	24
5 ANALYSEN	26
5.0 Raumnutzeranalyse	26
5.1 Siedlungsentwicklung nach innen	28
5.2 Quartiersversorgung	31
5.3 Verkehr, Erschliessung	33
5.4 Ortsbild	34
5.5 Landschaft, Freiräume	36
5.6 Energie	36
5.7 Uferschutz	37
PLANUNGSZIELE	39
6 UMSETZUNG STEK 2035	39
7 QUALITATIVE ZIELE	41
8 QUANTITATIVE ZIELE	42

PLANUNGSMASSNAHMEN	45
9 VORGEHEN/GRUNDSÄTZE	45
10 ANPASSUNG AN ÜBERGEORDNETE GRUNDLAGEN	46
10.0 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen	46
10.1 Gewässerschutz-/Wasserbaugesetz	48
10.2 Wald	50
10.3 Schutz- und Inventarobjekte	52
10.4 Naturgefahrenkarte	54
10.5 Baulinienkataster	54
11 MASSNAHMEN BAUREGLEMENT	56
11.0 Bauweise (Art. 23 und 24)	56
11.1 Bauabstände (Art. 25-27)	56
11.2 Dachgestaltung (Art. 37, Art. 62, Art. 65)	56
11.3 Nutzungsmass (Art. 39-43)	57
11.4 Arealbonus (Art. 44)	57
11.5 Strassenraumzone (Art. 77)	57
11.6 Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 45)	58
11.7 Besondere baurechtliche Ordnungen: Zonen mit Planungspflicht (Art. 56-60) und Überbauungsordnungen (Art. 61)	62
11.8 Mobilität, sensible Gebiete, Betriebskonzept	64
11.9 Weitere massgebende Änderungen im Baureglement	66
12 MASSNAHMEN ZONENPLÄNE	70
12.0 Was passiert im Lerchenfeld?	71
12.1 Was passiert im Militärgebiet?	73
12.2 Was passiert in Allmendingen?	74
12.3 Was passiert im Westquartier?	76
12.4 Was passiert in der Innenstadt?	78
12.5 Was passiert im Seefeld?	82
12.6 Was passiert im Hohmad?	83
12.7 Was passiert im Dürrenast?	84
12.8 Was passiert im Neufeld?	87
12.9 Was passiert im Gebiet Gwatt-Schoren-Buchholz?	89
12.10 Was passiert im Gebiet Lauenen-Hofstetten-Ried?	92
12.11 Was passiert in Goldiwil?	94
13 ÜBERSICHT BAUZONEN-VERÄNDERUNGEN	96
13.0 Auszonungen und Umzonungen in Nichtbauzonen	96
13.1 Aufzonungen	96
13.2 Einzonungen	97
AUSWIRKUNGEN DER OPR	101
14 DETAILBETRACHTUNG DER AUSWIRKUNGEN	101
14.0 Flächenbilanz Ein-/Auszonungen	101
14.1 Baulandbedarf: Bilanz der Wohn-, Misch-, und Kernzonen	102
14.2 Kulturland und Fruchtfolgeflächen	102
14.3 Siedlungsentwicklung nach innen	103
14.4 Orts- und Landschaftsbild	104
14.5 Energie	105
14.6 Kapazitäten Infrastruktur	105
14.7 Ausgleich von Planungsvorteilen	106
14.8 Umwelt	108
14.9 Sicherstellung der Einzonungen	110
14.10 Mobilität	111

PLANERLASSVERFAHREN	115
15 MITWIRKUNG	115
16 VORPRÜFUNG	116
17 1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE	116
17.0 Baureglement	117
17.1 Zonenplan I, Bauzonenplan	122
17.2 Zonenplan II, Schutzzonenplan Teil 1 Natur, Ökologie, Erholung	123
17.3 Baulinienkataster	123
17.4 Zeitgleiche öffentliche Auflage anderer Planungen	124
18 BESCHLUSS	124
19 2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE	125
19.0 Baureglement	125
19.1 Zonenplan I, Bauzonenplan	128
19.2 Nachführung Bauzonenstatistik, unbebaute Bauzonen und Baulandbedarf	128
19.3 Zeitgleiche öffentliche Auflage anderer Planungen	128
20 GENEHMIGUNG	129
BEILAGEN	131

PLANUNGSGEGENSTAND

1 AUSGANGSLAGE

1.0 STADTENTWICKLUNG

Stadtentwicklung ist eine vielschichtige Aufgabe, die unterschiedliche und teils widersprüchliche Ansprüche auf verschiedenen Ebenen miteinander koordinieren muss. Die Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung bildet die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Baureglement (BR) und Zonenplan (ZP). Sie regelt verbindlich für alle Grundeigentümer, wo welche Nutzungen bzw. Nutzergruppen angesiedelt werden, wo gebaut wird, welche Bestimmungen dabei gelten und wie die baulichen und landschaftlichen Qualitäten gesichert werden.

1.1 AUSLÖSER DER ORTSPLANUNGSREVISION

Ortsplanungen sind in der Regel alle 10–15 Jahre zu überprüfen und den neuen Gegebenheiten anzupassen. Seit der Inkraftsetzung von Zonenplan und Baureglement im Jahr 2002 gab es wichtige Neuerungen in der Ausgangslage. So hat der Gemeinderat 2009 mit der Strategie Stadtentwicklung ein umfassendes Strategieinstrument formuliert und 2015 aktualisiert, das teilweise neue räumliche Stossrichtungen enthält.

Am 26.04.2017 wurde das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK II) vom Kanton genehmigt. Es beinhaltet auch das Agglomerationsprogramm 3. Generation und bildet insbesondere einen neuen detaillierten Rahmen für die räumliche Entwicklung sowie die Abstimmung von Siedlung und Verkehr in der Region Thun.

Seit Frühling 2016 laufen die Arbeiten für die Ortsplanungsrevision (OPR). Mit dem Stadtentwicklungskonzept Thun 2035 (STEK 2035, seit 1. Januar 2019 in Kraft) steht das Fundament für die Revision von Baureglement und Zonenplan, aber auch für künftige Quartier- und Arealplanungen sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums. Die nun vorliegende aktualisierte baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) präzisiert die Strategien und Zielsetzungen des STEK 2035 und verorten diese räumlich.

Die rechtsgültige Ortsplanung, d. h. das Baureglement und der Zonenplan 2002, genügen in verschiedener Hinsicht den rechtlichen Anforderungen des 2015 revidierten Raumplanungsgesetzes und des nachgelagert revidierten kantonalen Richtplans und Baugesetzes (BauG) nicht mehr. Generell ermöglicht die heute geltende Grundordnung die Siedlungsentwicklung - vornehmlich nach innen - zu wenig. Dies führt zu Schwierigkeiten in der weiteren Stadtentwicklung. Unter anderem sind die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN, Zonen mit Planungspflicht ZPP sowie Überbauungsordnungen UeO sowohl quantitativ als auch qualitativ ungenügend beschrieben und teilweise überholt. In den Regelbauzonen fehlt Entwicklungsspielraum. Im Baureglement muss die neue kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umgesetzt werden, neu eingeführt werden Gewässerräume.



Abb. 1: Strategie Stadtentwicklung 2015

1.2 NUTZEN DER ORTSPLANUNGSREVISION

Die revidierte Ortsplanung beleuchtet und berücksichtigt alle Aspekte der Stadtentwicklung. Damit wird die Grundlage für eine optimale bauliche, wirtschaftliche, finanzielle und gesellschaftliche Entwicklung der Stadt geschaffen. Hinzu kommen eine hohe Rechts- und Planungssicherheit bei Arealentwicklungen und Bauvorhaben, Grundstücke werden baulich zeitgemäss in Wert gesetzt.

Die Ortsplanungsrevision schafft Raum für zusätzliche Einwohner/-innen und Arbeitsplätze; dies unter Berücksichtigung der Auslastung der Infrastruktur. Dadurch werden die Belebung der Stadt und die wirtschaftliche Prosperität sichergestellt sowie die Rolle von Thun als Zentrumsort gestärkt. Weitere Massnahmen der OPR zielen auf die Stärkung des Arbeits- und Bildungsstandortes sowie auf die Erhaltung und Optimierung von Landschafts- und anderen Freiräumen.

1.3 HANDLUNGSSPIELRAUM

Raum ist ein kostbares Gut. Das revidierte Raumplanungsgesetz verpflichtet zu einem verantwortungsvollen Umgang mit dem Boden. Gleichzeitig nehmen die Überlagerungen von unterschiedlichen Interessen stetig zu.

Im Vergleich zu früheren Ortsplanungen ist das übergeordnete gesetzliche Korsett heute deutlich enger geschnürt. Die Erweiterung des Siedlungsgebiets durch Einzonungen (in der Regel von Landwirtschaftsland) ist aufgrund der eidgenössischen und kantonalen Vorgaben an strenge Auflagen geknüpft. Die neue baurechtliche Grundordnung wird an der Siedlungsentwicklung nach innen gemessen, d. h. am verdichteten Bauen in den bestehenden Bauzonen.

Eine der grössten Herausforderungen dieser OPR ist es, gleichzeitig dafür zu sorgen, dass die baukulturelle und aussenräumliche Vielfalt, die Erschliessung und Versorgung, sowie die Bevölkerungs- und Unternehmensstruktur der lebenswerten Stadt Thun nicht nur erhalten bleibt, sondern an Qualität gewinnt.



Abb. 2: Neubau Aarestrasse Thun als Beispiel für die Siedlungsentwicklung nach innen (Quelle: brügger architekten ag)

2 ORGANISATION

2.0 BETEILIGTE

Die Gesamtprojektleitung der OPR liegt beim Planungsamt, welches Teil des Projektteams ist. Das Projektteam setzt sich zusammen aus einem Kern und einem erweiterten Kreis anderer Abteilungen, die fallweise mitarbeiten. Die Projektdelegation stellt die Projektsteuerung sicher, ihr gehören der Stadtpräsident, die Vorsteherin der Direktion Stadtentwicklung (2016-2018), die Vorsteherin der Direktion Finanzen, Ressourcen und Umwelt (ab 2019) sowie fünf Abteilungsleitende an.

Das Projektteam traf sich insbesondere in der Analysephase regelmässig ein- bis zweimonatlich, anschliessend wurde analog zur Projektdelegation ein vierteljährlicher Sitzungsrhythmus festgelegt. Periodisch wurden die stadträtliche Sachkommission Stadtentwicklung (resp. ab 2019 Präsidiales und Stadtentwicklung), der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Kaderkonferenz beigezogen.

Die Kontakte zu Kanton, Region und Nachbargemeinden sowie die Partizipation von Bevölkerung, Institutionen und Organisationen erfolgten phasenweise.

Die inhaltliche Erarbeitungsphase der OPR lief von Frühling 2016 bis Ende 2018. Im Sommer 2018 lag das STEK 2035 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Die Mitwirkung zu Baureglement und Zonenplan fand im Winter 2019/2020 statt. Anschliessend wurden die Unterlagen überarbeitet und dem Kanton im November 2020 zu einer ersten Ämterkonsultation eingereicht. Die Unterlagen wurden anschliessend überarbeitet und im August 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Nach erfolgter Überarbeitung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung folgt nun die öffentliche Planaufgabe. Die Genehmigung durch den Thuner Stadtrat und den Kanton sowie die Inkraftsetzung folgen im Anschluss daran.

Der Terminplan wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst: Anzahl und Umfang von Einsprachen, Durchführung der Einspracheverhandlungen, allfällige Beschwerdeverfahren sowie politischer Prozess.

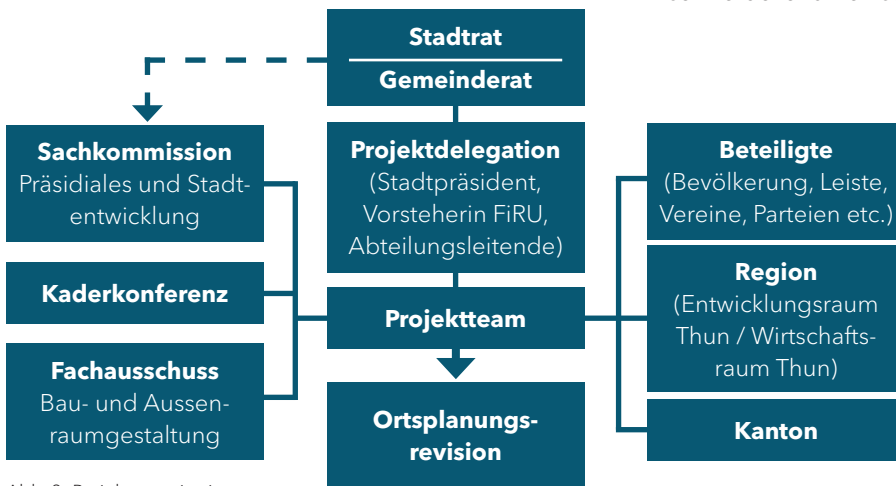


Abb. 3: Projektorganisation



Abb. 4: Bearbeitungsphasen

2.1 INFORMATION UND PARTIZIPATION

Die Stadt Thun legt grossen Wert auf die Information und Mitwirkung der Bevölkerung sowie der relevanten Akteure. Betroffene wurden zu einem frühen Zeitpunkt bei der inhaltlichen Erarbeitung beigezogen:

Im März/April 2016 fanden eine Zukunftswerkstatt und Führungen statt, im November 2016 sowie im April und November 2017 fanden jeweils öffentliche "Open House"-Veranstaltungen und im April 2017 zusätzlich eine Führung statt. Zusätzlich zur Ausstellung Zukunftswerkstatt Thun in der Schadaugärtnerei im April 2016 und Mai 2017 wurden Stadtführungen zu den Themen "Siedlungsentwicklung nach innen", "Quartierstruktur und Versorgung", "Das Thuner Seeufer", "Bypass Thun", "Natur in der Stadt" und "gehensehenverstehen" angeboten. An allen Veranstaltungen wurde die Bevölkerung über die Inhalte und Meilensteine der OPR informiert und erhielt gleichzeitig die Gelegenheit mitzuwirken. Wichtige Organisationen hatten Gelegenheit, ausgewählte Fachfragen zu beantworten: So fand eine Umfrage bei den Quartierleuten und eine Befragung des örtlichen Gewerbes statt.

Im April 2017 und im Juni 2018 sowie anlässlich der öffentlichen Mitwirkung im Winter 2019 erhielten alle Haushalte der Stadt Thun eine Infozeitung zum aktuellen Stand der OPR. Die Einwohnerinnen und Einwohner wurden mit mehreren Beiträgen im Thun-Magazin über den Zwischenstand informiert. Zudem wurde die Öffentlichkeit auch auf einer separaten Homepage (www.ortsplanungsrevisionthun.ch) sowie auf Social-Media via Facebook und Twitter über die OPR informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Für die öffentliche Mitwirkung stand eine digitale Mitwirkungsplattform zur Verfügung, auf welcher Stellungnahmen auf einfache Art eingereicht werden konnten.



Abb. 5: "Open House"-Veranstaltung

3 PLANUNGEN AUSSERHALB ORTSPLANUNGSREVISION

Gewisse Planungen zur Umsetzung der städtischen Ziele erfordern einen eigenen zweckmässigen Zeitplan und können daher nicht im Rahmen dieser OPR geregelt werden. Auf die Inhalte dieser Planungen wird in diesem Bericht verwiesen, sie sind auch bei den Analysen und Auswirkungen mitberücksichtigt. Die entsprechenden formellen Erlasse sind jedoch ausserhalb der OPR vorgesehen. Folgende Fälle sind zu unterscheiden (vgl. Tabelle nachfolgende Seite):

A) Einige Planungen werden gleichzeitig wie die OPR, aber als separate Planungspakete, zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Es handelt sich um bereits fortgeschrittene Planungen, für welche die Beteiligten Planungssicherheit haben sollen. Die Entwicklungen dieser Areale entsprechen den im STEK 2035 formulierten Strategien und Zielen. Für alle Projekte löste die Stadt Thun gemeinsam mit Planungspartnern qualitätssichernde Verfahren aus.

B) Einige Planungen sind zwar (auch) bereits angelaufen, werden aber nicht gleichzeitig mit der OPR zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt, sondern erst zu späteren Zeitpunkten.

C) Andere Planungsvorhaben benötigen eine vertiefte Auseinandersetzung, weshalb sie noch nicht im Rahmen der OPR verbindlich geregelt werden können. Sie unterstehen vorläufig der bisherigen Nutzungsordnung. Da eine zeitnahe Anpassung der Nutzungsordnung vorgesehen ist, wird die Planbeständigkeit für diese Areale sistiert (Ausklammerungsperimeter in der OPR).

Alle seit der letzten OPR abgeschlossenen Planungen wurden in die laufende OPR integriert und die Akten nachgeführt.

A) parallel zur OPR, Mitwirkung zeitgleich (von der OPR ausgenommene Gebiete)

Gebiet	Bemerkung (Inhalt/Problemstellung/Ziel/Resultat)	Stand
Bostudenzelg, Teilareal PREVIS (ZPP Bubenbergstrasse - von-May-Strasse)	Planungsverfahren zur Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Ausstanzen Baufeld L aus UeO x; Erlass der ZPP "Bubenbergstrasse - von-May-Strasse" auf Grundlage des Ergebnisses Gutachterverfahren.	Öffentliche Mitwirkung parallel zur Mitwirkung der OPR durchgeführt, kantonale Vorprüfung erfolgt, öffentliche Auflage 4. Quartal 2021 erfolgt, Genehmigung für 2022 geplant.
Siegenthalergut, Martinpark	Planungsverfahren zur Entwicklung eines neuen Quartiers (kantonales Vorranggebiet Wohnen gemäss RGSK).	Öffentliche Mitwirkung parallel zur Mitwirkung der OPR durchgeführt, die kantonale Vorprüfung erfolgte im 3. Quartal 2021, die öffentliche Auflage erfolgt voraussichtlich 2023.
UeO Nünenen Pestalozzistrasse	Planungsverfahren ermöglicht den Ersatzneubau des Gebäudes Pestalozzistrasse Nr. 95 sowie die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung und der dazugehörenden Freiräume.	Öffentliche Mitwirkung parallel zur Mitwirkung der OPR durchgeführt, kantonale Vorprüfung erfolgt, öffentliche Auflage voraussichtlich im 1. Quartal 2022.
ZPP BA Gutknecht-Stiftung	Planungsverfahren zur Sanierung und Erweiterung des Alterswohn- und Pflegeheims (zwecks Einhaltung der kantonalen Vorgaben zu den Zimmergrössen) der Gutknecht-Stiftung.	Öffentliche Mitwirkung parallel zur Mitwirkung OPR durchgeführt, Vorprüfung durch den Kanton abgeschlossen. Öffentliche Planauflage voraussichtlich 2022.

B) parallel zur OPR, separater Zeitplan (von der OPR ausgenommene Gebiete)

Gebiet	Bemerkung (Inhalt/Problemstellung/Ziel/Resultat)	Stand
Areal Aarestrasse/Swisscomgebäude	Planungsverfahren zur Entwicklung des ehemaligen Swisscomgebäudes als attraktiver und nutzungs vielfältiger Stadtbaustein mit gleichzeitiger Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Räume.	Studienauftrag 2020/2021 durchgeführt. Baustart 2022 geplant.
Areal Bernstrasse 11 (ehem. Uhrenfabrik Comadur)	Planungsverfahren zur Erneuerung, Umnutzung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.	Öffentliche Mitwirkung 2. Quartal 2019, Architekturwettbewerb zur Erfüllung der Planungspflicht 2020 durchgeführt, öffentliche Auflage 4. Quartal 2020, 4. Quartal 2021 zur Genehmigung eingereicht. Baustart voraussichtlich 2023.
Bostudenzelg UeO Bläuerstrasse	Unüberbaute Parzellen mit strategischer Bedeutung für die Umsetzung der Wohnstrategie. Planungsverfahren zur Entwicklung eines neuen Quartierteils, Schwerpunkt generationenübergreifendes Zusammenleben. Städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Erlass einer UeO.	Städtebaulicher Ideenwettbewerb abgeschlossen. Vertiefungsarbeiten zu Richtprojekt und Erarbeitung Entwurf UeO ab 4. Quartal 2020. Mitwirkung Entwurf UeO voraussichtlich 2. Quartal 2022.

ESP Thun Nord	<p>Planungsverfahren zur schrittweisen Entwicklung der einzelnen Baufelder gemäss Richtplan und ZPP R. Laufende Verfahren im Perimeter sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Teilüberbauungsordnung Baufeld B5 (im Süden des ESP, Allmendstrasse Mitte): Weiterentwicklung Projekt Campus Thun aus qualitätssicherndem Verfahren mit Investorenkonkurrenz über Teil-Überbauungsordnung mit geringfügiger ZPP-Anpassung, · Vertiefungsstudie mittels Workshopverfahren zur S-Bahn-Haltestelle Thun Nord 2020/2021, · Erarbeitung Gesamtkonzept ESP Thun Nord basierend auf der Vertiefungsstudie S-Bahn-Haltestelle und der räumlichen Strategien der Grundeigentümer als Basis für die nachgelagerte Aktualisierung der Planungsinstrumente und Erarbeitung von Teilüberbauungsordnungen für die einzelnen Baufelder. 	Genehmigung aktualisierter Richtplan 1. Quartal 2019, Abschluss Workshopverfahren S-Bahn-Haltestelle Frühling 2021, Konkretisierung Vorgehen zur Erarbeitung Gesamtkonzept bis 2. Quartal 2022. Die Teil-Überbauungsordnung zum Baufeld B5 wurde im 1. Quartal 2021 öffentlich aufgelegt, und am 22. Dezember 2021 genehmigt.
ESP Bahnhof Thun	Planungsverfahren zur schrittweisen Entwicklung des ESP Bahnhof.	Abschluss Grundlagenprojekt Verkehr und Information Öffentlichkeit im 4. Quartal 2019, fakultative Mitwirkung parallel zur Mitwirkung OPR. Aufgrund der Mitwirkung wurde ein neuer Prozess zur Erarbeitung eines Leistbildes und Überarbeitung der Planung unter Einbezug von Stakeholdern gestartet. Erste Ergebnisse voraussichtlich 2022.
ZöN ZSF 101 Lerchenfeld und Parzelle 3308, welche in der angrenzenden Zone Arbeiten liegt.	Planungsverfahren zur Sicherstellung des Ausbaus und der Sanierung der Flugplatzstrasse, um eine für alle Verkehrsteilnehmer sichere Lösung zur Erschliessung des neuen regionalen Abfallsammelshofes realisieren zu können.	Die öffentliche Mitwirkung fand im Oktober/November 2021 statt. Die öffentliche Planaufgabe ist im 3. Quartal 2022 vorgesehen.
ZöN Schärmehof	Planungsverfahren zur Entwicklung eines neuen Alters- und Pflegeheimstandortes.	Die Planung wurde am 23. April genehmigt und ist am 6. August 2021 in Kraft getreten.
ZPP X Grabengut	Die ZPP X wird von der OPR ausgenommen. Eine materielle Überarbeitung der ZPP wurde aufgrund eines vorliegenden Wettbewerbsergebnisses vorgenommen und erfolgt ausserhalb der OPR in einem separaten Planerlassverfahren.	Die Teil-UeO mit geringfügiger Änderung der ZPP wurde am 10. Dezember 2021 genehmigt und ist am 24. Dezember in Kraft getreten.
ZPP und UeO Hoffmatte	Planungsverfahren zur Entwicklung eines neuen Quartierteils mit Wohn- sowie Alters- und Pflegeheimnutzung.	Beschluss Stadtrat 2019, Volksabstimmung Februar 2020, Genehmigung Herbst 2020, laufendes Beschwerdeverfahren.
UeO Lerchenfeld Nord (Metzgercenter)	Planungsverfahren zur Erweiterung des bestehenden Metzgerbetriebes. Erlass einer neuen UeO.	Die UeO wurde am 22. Dezember 2021 genehmigt.
UeO Haldenweg (Terrassensiedlung)	Terrassenüberbauung für hochwertigen Wohnraum. Workshopverfahren und Erlass einer UeO.	UeO-Entwurf noch in Erarbeitung.

Hübeli Goldwil	Gebiet an landschaftlich sensibler und topographisch exponierter Lage. Planungsverfahren zur Entwicklung einer standortangepassten Wohnüberbauung. Studienauftrag und Erlass einer neuen UeO.	Durchführung qualitätssichernden Verfahren 2022, Erarbeitung Entwurf UeO voraussichtlich 1. Quartal 2023.
Siedlung Dahlienweg (der WBG Stern)	Qualitätssicherungs- und Planungsverfahren zur Realisierung einer attraktiven, zeitgemässen, quaterträglichen und nachhaltigen Neubebauung des Areals, welche das Nebenzentrum Dürrenast städtebaulich stärkt und gleichzeitig einen qualitätsvollen Beitrag zur Innenentwicklung und zur Stärkung und Erneuerung der Wohnbaugenossenschaft WBG Stern leistet.	Start Planung 2022.

C) nachgelagert zur OPR (von der OPR ausgenommene Gebiete)

Gebiet	Bemerkung (Inhalt/Problemstellung/Ziel/Resultat)	Stand
Arealentwicklung Weststrasse Süd	Arealentwicklung mit Schwerpunkt Arbeitsnutzung (untergeordneter Anteil Wohnen) und Sicherung neuer Standort STI Bus AG (Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten gemäss RGSK).	Planung noch nicht gestartet.
Äussere Schönau	Das Gebiet, welches eine Vielzahl von Genossenschaftssiedlungen umfasst, soll in einem von der OPR losgelösten Prozess gemeinsam mit den betroffenen Genossenschaften weiterentwickelt und transformiert werden. Dies wird über mehrere Planungsschritte erfolgen. Strategisch wichtige Gebiete proaktiv zu entwickeln und damit Wohnraumpotential zu schaffen, entspricht dem ersten Legislaturziel.	Die Planung wird voraussichtlich 2023 gestartet.
Bostudenzelg UeO x, Rest	Planungsverfahren zur Klärung des künftigen Umgangs mit der heutigen UeO x.	Studienauftrag Erschliessung und Aussenräume voraussichtlich 2023.
Grabengut/STI-Areal	Planungsverfahren zur Weiterentwicklung des Gebietes zu einem attraktiven, zentrumsnahen Mischgebiet.	Planung noch nicht gestartet. Die Planung setzt die Verlagerung des heutigen STI-Standortes voraus.
Lachenareal, Lachenwiese	Belassen in ZöN gemäss Bauordnung 1986 (Lachenareal) bzw. der ZPP AK "Hotel am Lachenkanal" vom 9.2.2009. Lachenareal längerfristig als öffentlichen Sport-, Grün- und Freiraum sichern. Dies ist im STEK 2035 entsprechend formuliert.	Durchführung eines partizipativen Prozesses für das Lachenareal (inkl. Lachenwiese) nach der OPR. Erste Vorarbeiten starten 2022.
Nördlicher Teil ZPP AG Gärtnerei Schoren	Planungsverfahren zur Sicherstellung des Betriebs der bestehenden Gärtnerei und dessen Weiterentwicklung.	Planung noch nicht gestartet.
Pfaffenbühl (Uferschutzplan)	Das Ufergebiet "Pfaffenbühl" verfügt noch über keinen Uferweg. Um diese rechtswidrige Situation zu korrigieren, wird für dieses Gebiet eine Uferschutzplanung nach SFG erlassen.	Die Planung wird voraussichtlich 2023 gestartet.
Sport- und Freizeitcluster Thun Süd	Planungsverfahren mit Einzonung zur konzentrierten Entwicklung der bestehenden Anlagen zu einem Sport und Freizeitcluster mit Spielfeldern, Sporthallen, Erschliessungs- und grosszügigen Grünflächen gemäss RGSK TOW 2. Generation und Entwurf 3. Generation (Vorranggebiet für Siedlungserweiterung Freizeit/Sport).	Planung noch nicht gestartet.

GRUNDLAGEN UND ANALYSEN

4 GRUNDLAGEN FÜR DIE ORTSPLANUNGSREVISION

Die rechtskräftige Ortsplanung der Stadt Thun stammt aus dem Jahr 2002 und ist revisionsbedürftig. Die Auslöser hierfür sind vielfältig: Nebst einer periodisch nötigen Revision alle 10 bis 15 Jahre verpflichtet insbesondere das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) die Kantone und Gemeinden zur Durchsetzung einer haushälterischen Bodenpolitik. In Anlehnung daran sind in der kommunalen Nutzungsplanung auch Inhalte des neuen kantonalen Richtplans 2030 und von Sachplänen zu verankern. Dies betrifft Änderungen im kantonalen Baugesetz und weitere übergeordnete Regelungen wie das Gewässerschutzgesetz des Bundes oder die kantonale Naturgefahrenkarte.

Auf der Ebene des übergeordneten Rechts ist die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, mit der die Bundesvorgaben zur haushälterischen Nutzung des Bodens präzisiert wurden, von wesentlicher Bedeutung für die Stadt Thun. Dazu kommt dessen Umsetzung auf kantonaler Ebene in Richtplan, Baugesetz, Bauverordnung sowie in weiteren Gesetzen und Dekreten. In diesem Sinn tragen namentlich die neuen Baugesetzregelungen betreffend Fruchtfolgeflächen (FFF) und Kulturland, Mehrwertausgleich sowie Sicherung und Förderung der Baulandverfügbarkeit zur angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen bei. Hinzu kommt die Flexibilisierung der Bestimmungen zu den besonderen Bauten und Anlagen sowie zu den Spielflächen und Aufenthaltsbereichen.

Mitte 2017 wurde das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) vom Kanton genehmigt. Es beinhaltet auch das Agglomerationsprogramm 3. Generation und bildet insbesondere einen neuen detaillierten Rahmen für die räumliche Entwicklung sowie die Abstimmung von Siedlung und Verkehr in der Agglomeration Thun.

4.0 KANTONALER RICHTPLAN

Als Hauptverantwortliche für die Raumplanung koordinieren die Kantone mit ihrem wichtigsten Planungsinstrument – dem kantonalen Richtplan – die raumwirksamen Tätigkeiten auf ihrem Gebiet. In den Planungs- und Baugesetzgebungen normieren sie Inhalte und Verfahren in den Bereichen Raumplanung und Bauwesen. Der kantonale Richtplan weist die Stadt Thun (ohne ländliche Gemeindeteile Allmendingen und Goldwil) dem Raumtyp "Urbane Kerngebiete der Agglomerationen" zu. Die Stadt Thun gilt als Zentrum 2. Stufe.

Die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren von Zentren 2. Stufe beträgt gemäss kantonaalem Richtplan +12 %. Bezüglich Berechnung des Wohnbaulandbedarfs verweisen wir auf den Bericht Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), (Beilage F, Kapitel 1). Die Stadt Thun wird dazu verpflichtet, ihr Baugebiet besonders effizient auszunutzen. Als Richtwert für die Raumnutzerdichte (Anzahl Einwohner/-innen und Arbeitsplätze pro Hektare) werden 158 RN/ha definiert (vgl. Kapitel 5 Analysen). Das Siedlungsgebiet, die Freihaltegebiete sowie die Fruchtfolgeflächen auf dem Gemeindegebiet werden im Richtplan ausgewiesen. Weiter sind zwei kantonale Entwicklungsschwerpunkte ESP (Bahnhof und Thun Nord) sowie die folgenden Entwicklungsgebiete Wohnen ausgeschieden:

- Rosenau-Seestrasse, Umnutzung Bahnareal 4.0 ha
- Siegenthalergut, Neueinzonung 5.0 ha
- Bahnhof West/Güterbahnhof, Umnutzung Bahnareal 4.0 ha

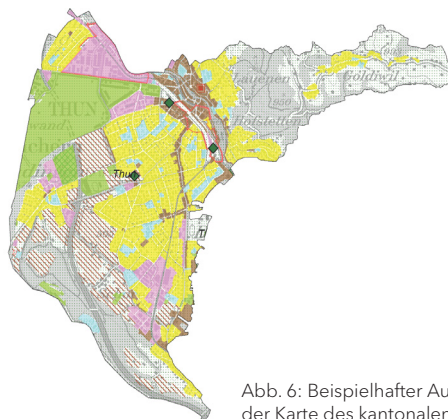


Abb. 6: Beispielhafter Ausschnitt aus der Karte des kantonalen Richtplans

4.1 REGIONALES GESAMTVERKEHRS- UND SIEDLUNGSKONZEPT THUN-OBERLAND WEST

Das Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW) 2. Generation wurde 2017 genehmigt und hat damit Richtplancharakter.

Mit den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK) sollen Verkehrs- und Siedlungsentwicklungen auf Stufe Region mittel- bis langfristig abgestimmt und in Einklang gebracht werden. Auf dem Gebiet der Gemeinde Thun werden im Konzept insbesondere regionale Schwerpunktgebiete für Wohnen, Arbeiten und Sport, Vorranggebiete für Wohnen und Arbeiten sowie Umstrukturierungsgebiete bezeichnet. Weiter werden verkehrsintensive Vorhaben sowie regionale Vorhaben zur Verbesserung des öffentlichen Verkehrs ausgewiesen. Die beiden ESP Bahnhof Thun und Thun Nord sind ebenfalls im kantonalen Richtplan verzeichnet.

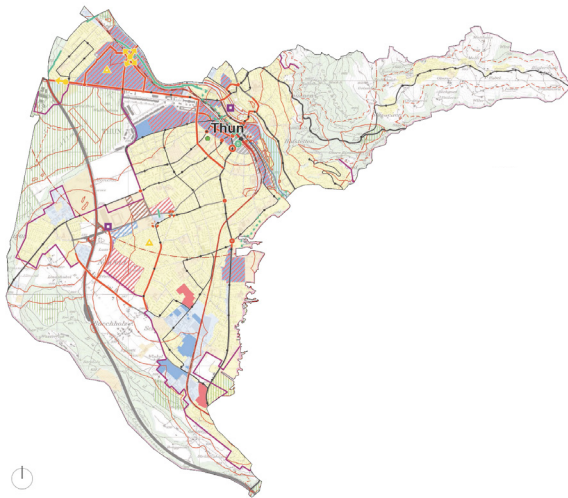


Abb. 7: Beispielhafter Ausschnitt aus der Karte des RGSK

4.2 LANDSCHAFTSRICHTPLAN LRP ERT

Auf dem Gebiet der Gemeinde Thun werden im Regionalen Landschaftsrichtplan LRP des Entwicklungsraums Thun ERT insbesondere das stadtnahe Erholungsgebiet auf der Thuner Allmend sowie die Gewässerlandschaft an der Aare, daneben die Uferlandschaften am See, die Landschaftsschutzgebiete sowie die Thuner Allmend und das Glütschbachtal als wichtige Naturräume ausgewiesen.

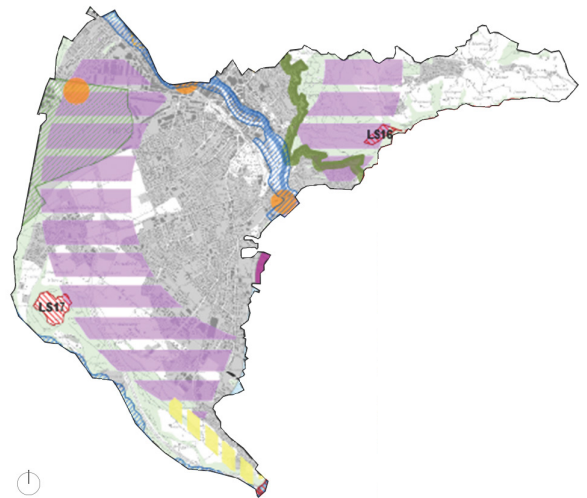


Abb. 8: Beispielhafter Ausschnitt aus der Karte des LRP

4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE PLANUNG LP

2015 wurde in der Federführung des Entwicklungsraums Thun ERT eine landwirtschaftliche Planung für das Gebiet der Stadt Thun erarbeitet. Diese bildet eine wichtige Grundlage für die optimierte Abstimmung der künftigen Siedlungsentwicklung mit den Zielen der landwirtschaftlichen Nutzung des Kulturlandes, den Schutz- und Entwicklungszielen aus landschaftlicher wie ökologischer Sicht sowie den Anforderungen an den an das Siedlungsgebiet angrenzenden Landschaftsraum aus Sicht der Naherholung. Gestützt auf die Analysen und Ergebnisse dieser Planung wird im Rahmen der OPR das Landschaftsentwicklungsgebiet Pfandern-Buchholz (L IV) neu festgelegt und die entsprechenden Schutz- und Entwicklungsziele in der Grundordnung verankert. Die Umsetzung wird im Rahmen einer Masterplanung weiter konkretisiert. Die Bearbeitung der weiteren Massnahmen aus der landwirtschaftlichen Planung erfolgt in separaten Projekten ausserhalb der OPR.

4.4 REGIONALER RICHTPLAN ABBAU, DEPONIE UND TRANSPORTE ADT

Im regionalen Richtplan ADT des ERT wird im Stadtgebiet von Thun der Standort Pfandern als Festsetzung ausgewiesen. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des regionalen Bedarfs nach Kies und der Standortevaluationen, welche in den letzten Jahren getätigt wurden. Im entsprechenden, behördenverbindlichen Massnahmenblatt 103.1 des ADT wird festgehalten, dass der Kiesabbau die Ziele und Schutzabsichten für das Landschaftsentwicklungsgebiet IV Pfandern-Buchholz nicht beeinträchtigen darf. Das heisst, die Richtplan-Massnahmen stehen in Einklang zu den Baureglements-Bestimmungen der Stadt Thun. So ist in beiden Instrumenten übereinstimmend die dem Abbau folgende Rekultivierung verbunden mit ökologischen Aufwertungsmassnahmen festgeschrieben.

4.5 ÜBERKOMMUNALER RICHTPLAN ENERGIE

Gemäss dem revidierten Kantonalen Energiegesetz müssen die grösseren Gemeinden innerhalb von 10 Jahren einen Richtplan Energie vorlegen. Die Gemeinden Thun, Steffisburg, Heimberg und Uetendorf haben gemeinsam einen entsprechenden Richtplan erarbeitet. Mit dem überkommunalen Richtplan Energie vom 1. Oktober 2013 werden die Leitlinien der Energieplanung für die vier Gemeinden festgelegt, als Grundlage für eine bessere Abstimmung von Raumentwicklung und Energienutzung, zur Erhöhung der Energieeffizienz sowie zur Förderung der erneuerbaren Energieträger.

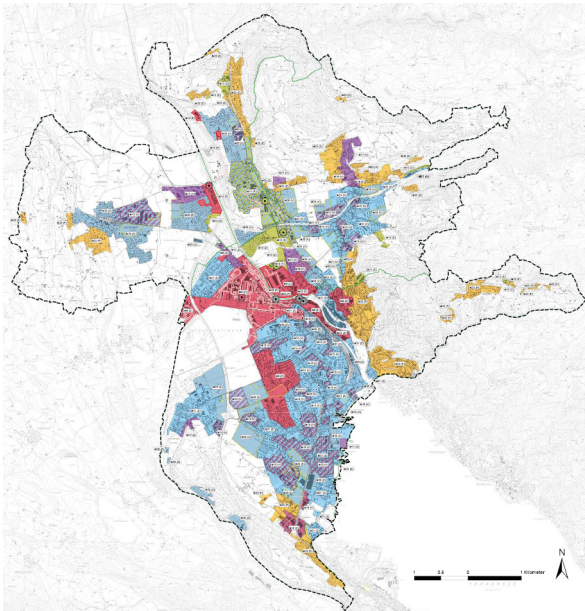


Abb. 9: Beispielhafter Ausschnitt aus der Karte des überkommunalen Richtplans Energie 2013

4.6 BAUINVENTAR, ISOS

Das Bauinventar der Stadt Thun wurde durch die Kantonale Denkmalpflege KDP überarbeitet und wird nun in den Planungsinstrumenten als behördenverbindliche Festlegung aktualisiert. Thun ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, vgl. Kapitel 5.4) mit folgendem Kurzbeschreibung aufgenommen: "Einzig Stadt des Oberlandes, touristisches Verkehrs- und Wirtschaftszentrum, alter Umschlagplatz. Von Schloss überragte Altstadt mit einzigartigen Hochtrottoirs. Durch frühe Tourismusbauten geprägte Vorstädte, ausgedehnte Kasernenanlagen, planmässig angelegtes Wohnquartier im Seefeld." Für die Entwicklung des Ortsbildes werden im ISOS folgende Empfehlungen abgegeben (Zitat):

- Fassadenschutz in der Altstadt allein genügt nicht, auch die Substanz und möglichst auch die Nutzung der Gebäude sind zu bewahren.
- In der Altstadt ist die lebhaft gegliederte Dachlandschaft mit den unterschiedlich hohen Firsten und Traufen der Sattel-, Walm- oder Mansarddächer mitsamt der Ziegeleindeckung zu erhalten.
- Auf dem Bälliz ist auch der Gestaltung der zur Inneren und Äusseren Aare gewandten Rückseiten der Gebäude mitsamt den Nebenbauten besondere Beachtung zu schenken.
- Alle Bauvorhaben in den Altstadt- und Ortsbildgebieten sind sorgfältig zu begutachten, die Bauinventare der kantonalen Denkmalpflege zu konsultieren und ihre Einstufung zu berücksichtigen.
- Zu pflegen und erhalten sind in der Altstadt auch die gepflasterten Gassen und Wege mit ihren Mauern, Treppen und Brunnen.
- Der Durchgangsverkehr ist aus der Altstadt zu verbannen.
- Das Erstellen von Überbauungs- und Gestaltungsplänen bei grösseren Arealen wie an der Scheibenstrasse ist zu begrüssen.
- Die Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts sind als Ganzheiten gebaut und sollten als Ganzheiten bewahrt respektive verändert werden. Bei Aussenisolationen und Balkonveränderungen ist vor allem auch bei den Siedlungen der Nachkriegszeit besondere Sorgfalt verlangt.
- Die Aussenräume verdienen ein besonderes Augenmerk, sowohl jene der Wohnsiedlungen wie auch jene der klein parzellierten Einfamilienhausquartiere. Die gartenstadtähnliche Durchgrünung sollte unbedingt bewahrt bleiben.
- Die charakteristischen Baumreihen in den Quartierstrassen wie auch entlang der Aare sind zu erhalten.
- Eine linksufrige Aarepromenade von Bahnhof und Schiffländte bis zur Kirche Scherzligen und dem Schadaupark sowie eine durchgehende Seepromenade würde die Erholungsräume aufwerten.

4.7 WEITERE OBJEKTE

Zu beachten sind weitere Planungsgrundlagen:

- Wohnstrategie Agglomeration Thun (floss in das RGSK ein), 2015
- Agglomerationsprogramm V + S Thun 3. Generation, 2016
- Regionales touristisches Entwicklungskonzept RTEK, 2015

Im Gebiet der Stadt Thun müssen verschiedene Objekte aus den folgenden Inventaren/Verzeichnissen in den kommunalen Planungsinstrumenten berücksichtigt werden:

- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), Wanderrouten
- archäologische Schutzzonen
- Naturschutzgebiete
- Flachmoore
- Amphibienlaichgebiete, Auen
- Trockenstandorte, Trockenwiesen und -weiden
- etc.

4.8 STÄDTISCHE PLANUNGEN

Stadtentwicklungskonzept 2035

Das Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 zeigt Strategien auf, mit denen der Gemeinderat die räumlichen Herausforderungen angehen will, um die hohe Lebensqualität in Thun zu erhalten und zu stärken. Thun ist mit immer vielfältigeren Anforderungen an den begrenzten Stadtraum konfrontiert. Die gesellschaftlichen und räumlichen Ansprüche unterliegen einem steten Wandel. Im Rahmen der Erarbeitung des STEK 2035 hat sich Thun mit den bestehenden Qualitäten, den gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklungsdynamiken sowie den unterschiedlichen Ansprüchen an den Stadtraum auseinandergesetzt und daraus fünf Strategien zur künftigen räumlichen Entwicklung abgeleitet. Diesen Strategien werden sieben grundlegende Prämissen für die künftige Entwicklung der Stadt vorangestellt, die im Rahmen der Erarbeitung von Baureglement und Zonenplan mittels verschiedener Instrumente konkretisiert werden sollen:

- **THUN BLEIBT EINE LEBENDIGE STADT**
- **THUN ENTWICKELT SICH AUS SEINEN BESTEHENDEN QUALITÄTEN**
- **THUN ENTWICKELT SICH NACH INNEN**
- **THUN STEUERT DIE DYNAMIK DER STADTENTWICKLUNG**
- **THUN PFLEGT EINE HOCHSTEHENDE BAU- UND PLANUNGSKULTUR**
- **THUN SETZT PLANERISCHE INSTRUMENTE GEZIELT EIN**
- **THUN ENTWICKELT SICH NACHHALTIG**

Das STEK 2035 wurde im Juni 2018 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht und im selben Jahr vom Gemeinderat genehmigt. Das STEK 2035 hat eine eigentliche Schlüsselrolle für die laufende OPR. Es bildet die strategische Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung, die Begleitung von Areal- und Gebietsentwicklungen, die mittel- bis langfristige Siedlungs-, Verkehrs-, Infrastruktur- und Investitionsplanung der Stadt sowie für die Landschaftsplanung und die Gestaltung des öffentlichen Raums. Das STEK 2035 hat verwaltungsanweisenden Charakter.

Gesamtverkehrskonzept 2035

Das Gesamtverkehrskonzept Stadt Thun 2035 (GVK) wurde im Dezember 2018 durch den Gemeinderat genehmigt. In Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung (STEK 2035) und unter Berücksichtigung des übergeordneten Rahmens aus Agglomerationsprogramm und Mobilitätsreglement setzt es Ziele für die künftige Verkehrsplanung der Stadt Thun, legt koordinierte Strategien und Netzpläne für die verschiedenen Verkehrsträger fest und formuliert konkrete Massnahmen zur zielgerichteten Umsetzung für die nächsten 20 Jahre.

Das GVK bildet als übergeordnetes Planungs- und Steuerungsinstrument des Gemeinderats die wichtigen Ziele der Verkehrspolitik der Stadt Thun ab.

STEK 2035, GVK 2035 und die OPR wurden sorgfältig aufeinander abgestimmt. Das GVK 2035 enthält die Strategie zur Bewältigung des mit dem Siedlungswachstum einhergehenden Mobilitätswachstum. Diese Strategie wird mit gezielten Massnahmen in der OPR umgesetzt (vgl. Kapitel 11.8, Mobilität)



Abb. 10: GVK Stadt Thun 2035

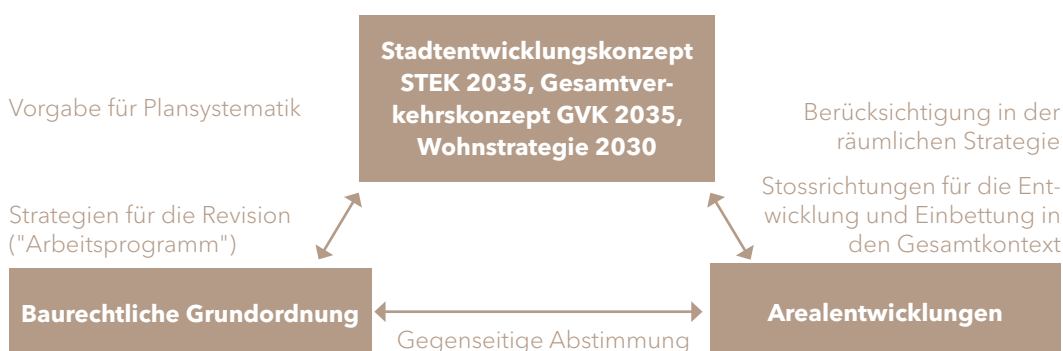


Abb. 11: Stellenwert des STEK 2035

Wohnstrategie

Der Gemeinderat möchte die künftige Wohnraumentwicklung mit einer Wohnstrategie aktiv steuern. Die Wohnstrategie 2030 wurde im April 2016 zusammen mit den Grundlagen aus vier Teilprojekten zu Wohnungsangebot, Wohnbaugenossenschaften, Wohnbauarealen und neuen Wohnformen durch den Gemeinderat beschlossen und veröffentlicht.

Die Stadt Thun wird so die Entwicklung des städtischen Wohnraumangebots in den kommenden Jahren in Zusammenarbeit mit den Akteuren im Wohnungsmarkt aktiv mitsteuern und -gestalten. Die Wohnstrategie konkretisiert die längerfristigen städtischen Ziele der Wohnraumentwicklung und zeigt auf, mit welchen Massnahmen diese Ziele erreicht werden sollen. Die Wohnstrategie bildet für das STEK 2035 wie für die OPR eine wichtige Grundlage und Zielvorgabe. Insbesondere soll mit der OPR das Wohnraumpotenzial für die nächsten 15 Jahre planungsrechtlich sichergestellt sowie der genossenschaftliche Wohnungsbau nachhaltig gefördert werden (vgl. Kapitel 6 und 11.9)

Premium-ESP Thun Nord

Das Gebiet des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Thun Nord zählt zu den wichtigsten Arbeitsplatzstandorten des überkommunalen Wirtschaftsraums Thun. Aktuell stehen bei der Arealentwicklung die Erarbeitung und Konkretisierung eines Gesamtkonzeptes, die Schaffung einer Rahmen-Überbauungsordnung sowie die Gestaltung der Aussenräume und der Ausbau der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr an (mittelfristig Anbindung über eine neue S-Bahn-Haltestelle). Parallel dazu läuft die Arealentwicklung eines ersten Baufeldes auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens.

Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bahnhof Thun

Dem ESP Bahnhof Thun kommt im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes, des Gesamtverkehrskonzeptes und damit der Siedlungsentwicklung nach innen ein besonderer Stellenwert zu. Im Perimeter des ESP, der 2013 auf das Areal Rosenau-Seestrasse ausgedehnt wurde, sind auf engstem Raum eine Vielzahl von Interessen und Anforderungen zu koordinieren. Als eigentliches Drehkreuz des öffentlichen Verkehrs der Stadt Thun ist der ESP zudem ein wesentlicher Faktor für die Entwicklung der gesamten Stadt. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Planung im Bereich des ESP mit der Grundeigentümerschaft sowie betroffenen Ämtern und Institutionen eng koordiniert.

Nach erfolgter Mitwirkung zum Grundlagenprojekt Verkehr lancierte die Stadt einen Planungsprozess mit dem Ziel, unter Einbezug von Grundeigentümern, Betreibern und Interessensvertretenden eine breit abgestützte und tragfähige Grundlage zu Fragen der

Mobilität, der Stadträume und der baulichen Entwicklung des Stadtquartiers Bahnhof Thun zu entwickeln. In einem Charrette-Verfahren werden im Dialog mit den Beteiligten unterschiedliche Lösungsansätze verglichen und neue Ideen geprüft. Die bisherigen Planungsgrundlagen sowie die komplexen Anforderungen und vielfältigen Vorgaben an den Raum werden dabei berücksichtigt, damit die Funktion des Bahnhofs als Verkehrsdrehscheibe im Gesamtsystem weiterhin sichergestellt ist. Die Lösungsansätze werden unter dem Aspekt unterschiedlicher Zeithorizonte betrachtet (kurz-, mittel- und langfristige Szenarien). Schliesslich werden die verschiedenen Ideen und Vorschläge in einer Synthese verarbeitet und in einem "LeiStbild" zusammengefasst. Das "LeiStbild" wird während des Gesamtprozesses fortlaufend mit den Beteiligten entwickelt und hält fest, was der Ort in Zukunft leisten soll. Als gemeinsam getragene Zukunftsbild dient das "LeiStbild" als belastbare Grundlage für die weitere Entwicklung des ESP Bahnhof Thun.

Hochhauskonzept

Im Rahmen der Grundlagenarbeiten zum STEK 2035 sowie aufgrund einer vertieften Analyse der städtebaulichen und landschaftlichen Auswirkungen von Hochhäusern verzichtete der Gemeinderat auf die Verabschiedung eines Hochhauskonzeptes. Hochhäuser stehen für die bauliche Entwicklung der Stadt Thun nicht im Vordergrund. Die im Entwurf des Hochhauskonzeptes identifizierten Möglichkeitsräume werden grundsätzlich als richtig beurteilt; nicht zuletzt aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur sowie der einmaligen Einbettung Thuns in die umgebende Landschaft stuft der Gemeinderat die Bauform "Hochhaus" nicht als prioritär ein; dies nicht zuletzt, weil bereits innerhalb der Regelbauzonen ein grosses Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht. Sollte sich im Rahmen einer Gebiets- oder Arealentwicklung die Realisierung eines Hochhauses als zielführend erweisen, werden die im Entwurf des Hochhauskonzeptes formulierten Kriterien und Prozesse zur Qualitätssicherung angewandt und nachgewiesen.

Richtplan Stadtentwicklung und Verkehrsrichtplan

Die Stadt Thun verfügt über einen Richtplan Stadtentwicklung aus dem Jahre 1997. Dieser bildete eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision 2002 und die darauffolgende Stadtentwicklung. Mit der Erarbeitung des STEK 2035 ist dieser Richtplan überholt. Mit dem Gesamtverkehrskonzept 2035 wird auch der Verkehrsrichtplan von 1990/91 hinfällig. Beide Richtpläne werden daher vom Gemeinderat aufgehoben. Die Baugesetzgebung verlangt, dass dieser Beschluss vorab der Bevölkerung (Mitwirkung) und dem Kanton (Vorprüfung) unterbreitet wird, was nun im Rahmen der OPR erfolgt.

5 ANALYSEN

Die nachfolgenden Analysen basieren auf vertieften Vorabklärungen. Für das bessere Verständnis werden hier nur die wichtigsten Erkenntnisse zusammenfassend dargestellt und erläutert.

5.0 RAUMNUTZERANALYSE

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Die Stadt Thun zählte per Ende 2019 insgesamt 44'271 Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Bevölkerung hat in den letzten 10 Jahren um ca. 2.8 % zugenommen. Der kantonale Richtplan weist die Stadt Thun (ohne ländliche Gemeindeteile Allmendingen und Goldiwil) dem Raumtyp "Urbane Kerngebiete der Agglomerationen" zu. Die Stadt Thun gilt als Zentrum 2. Stufe.

Mit der räumlichen Bedeutung verbunden ist einerseits ein Zielwert von 12 % für das Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren. Andererseits wird die Stadt dazu verpflichtet, ihr Baugebiet besonders effizient auszunutzen. Als Richtwert für die Raumnutzerdichte (Anzahl Einwohner/-innen und Arbeitsplätze pro Hektare) werden 158 RN/ha definiert. Der Blick auf die Analysekarte auf der folgenden Seite zeigt, dass dieser Wert zwar an einigen Orten erreicht und überschritten wird (gelbe Flächen). Insgesamt ist Thun aber weniger dicht besiedelt, was die Möglichkeiten zum Ausscheiden neuer Bauzonen verringert.

Beschäftigte

In der Stadt Thun arbeiten aktuell 28'000 Personen (Voll- und Teilzeitbeschäftigte). Die Entwicklung der Vollzeitäquivalente war in den letzten 10 Jahren stagnierend resp. rückläufig (minus 650 Vollzeitäquivalente). Um den künftigen Raumbedarf abzuschätzen, hat die Stadt Thun im Oktober 2016 eine Umfrage bei rund 900 Thuner Firmen lanciert. So konnten die Fragen nach Entwicklungsabsichten und benötigter Fläche geklärt werden.

Nach einer Plausibilisierung der Umfrageresultate wird der künftige lokale Flächenbedarf für Arbeitsnutzungen (exkl. STI Bus AG und Spital Thun STS AG) auf min. 63'200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) geschätzt. Davon werden rund 38'700 m² aus betrieblichen und statischen Gründen als nicht stapelbar erachtet. Rund 35'000 m² der Gesamtnachfrage entfallen auf die Branchen Verkehr, Logistik und Lagerei (21'000 m²), das Baugewerbe (7'000 m²) und die Industrie (7'000 m²). Der zusätzliche Flächenbedarf für Parkplätze, Lagerflächen und Warenumschatlag beträgt ca. 45'000 m² Aussenraumfläche.

Eine Gegenüberstellung mit den vorhandenen Baulandreserven dient als Basis für die Bemessung der Bauzonen. Nach Abzug der verfügbaren Reserven verbleibt ein Raumbedarf, welcher durch die effizientere Nutzung der bestehenden Arbeitsplatzgebiete und durch planerische Massnahmen gesichert werden kann.

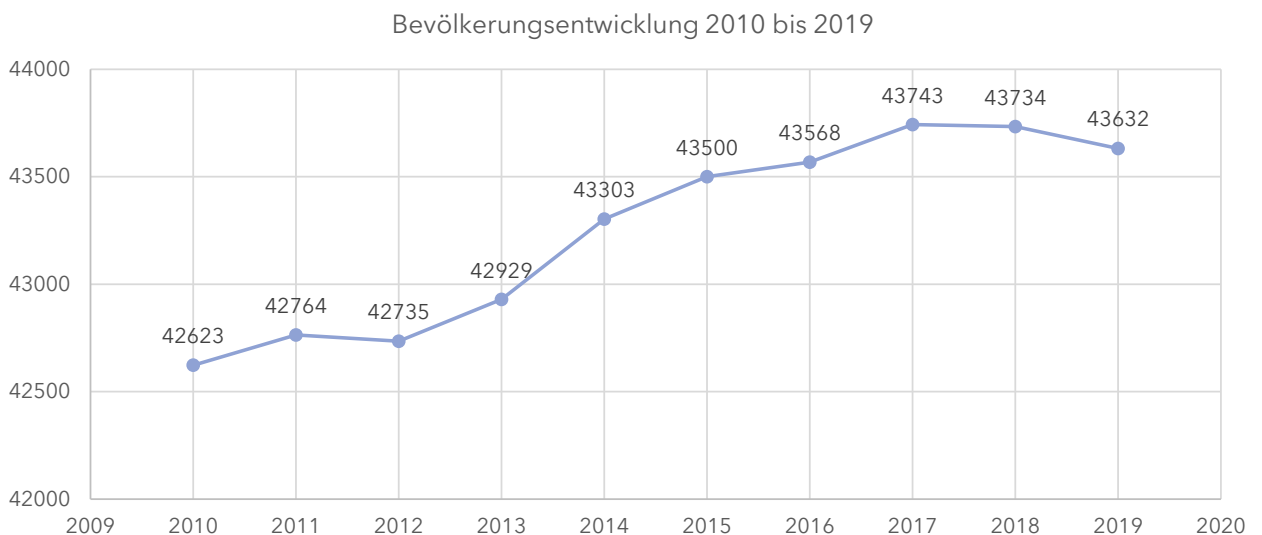


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung in Thun 2010–2019 (BFS)

Flächenübersicht Angebot

Nutzungsreserven unbebaute und teilbebaute Parzellen, total **236'448 m²**

davon:

ESP Thun Nord (B7 und B10)	61'098	m ²
Reserven Betriebsentwicklung (Stadtverwaltung)	16'678	m ²
Planungen oder Realisierungsabsichten bekannt	13'724	m ²
Baubewilligung erteilt / Realisierung	37'280	m ²
Grundeigentümer nicht interessiert	37'492	m ²
Umzonung geplant	23'444	m ²
"Verfügbare" Reserve	46'732	m²

Quelle: Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern, Dez. 2016

Flächenübersicht Nachfrage (exkl. STI und Spital)

Zusätzliche Aussenraumfläche 45'000 m²

Zusätzliche Bruttogeschossfläche 63'200 m²

davon:

stapelbar	24'500	m ²
nicht stapelbar	38'700	m ²

Quelle: Stadt Thun, Fahrländer Partner, Dez 2016

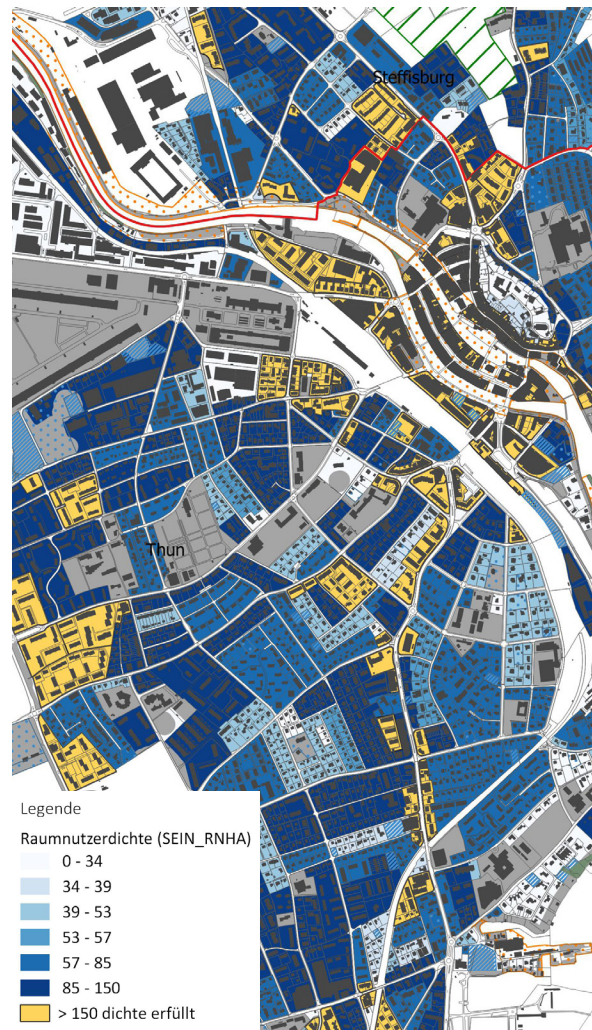


Abb. 13: Beispielhafter Ausschnitt aus der Analysekarte zur Raumnutzerdichte

5.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

- Beilage F "Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)" stellt einen integralen Bestandteil dieses Kapitels dar.

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll an geeigneten Stellen vorangetrieben werden, damit der Entwicklungsdruck von städtebaulich oder landschaftlich sensiblen Gebieten bewusst weggenommen werden kann. Für detaillierte Ausführungen und Berechnungen verweisen wir auf den Bericht SEin (Beilage F).

Im Rahmen des STEK 2035 wurden die räumlichen Potenziale der Quartiere erhoben und eine schlüssige Strategie zur Entwicklung nach innen entworfen.

Bewahren

In den Gebieten "Bewahren" (im Wesentlichen die Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebiete) verfolgt der Gemeinderat das Ziel, wertvolle Baustrukturen und prägende Aussenräume / Aussenraumstrukturen zu schützen. Der Charakter des Gebiets bleibt erhalten. Die bauliche Veränderung und das Wachstumspotenzial sind gering.

Weiterentwickeln

In den Gebieten "Weiterentwickeln" wird eine Erhöhung der baulichen Dichte unter weitgehendem Erhalt des heutigen Charakters der Siedlungsstruktur angestrebt. Die Quartiere sollen behutsam weiterentwickelt werden, ohne dabei ihre Identität zu verlieren. Die bestehende Struktur dient als Muster, in welchem weitergebaut werden soll. Ersatzbauten, Umnutzungen, Aufzonungen etc. sind grundsätzlich möglich, jedoch jeweils sorgfältig zu prüfen.

Neuorientieren

Im Rahmen der Strategie "Neuorientieren" wird die Siedlungsentwicklung nach innen durch geänderte städtebauliche Eigenschaften und Erweiterungen der Nutzungsarten gezielt gefördert (Entwicklungspotenziale gemäss Arbeitshilfe SEin). Dies hat in vielen Fällen eine Auf- oder Umzonung zur Folge. Somit können hier sowohl das Nutzungsmass als auch die Nutzungsart ändern. Baulich führt dies zu einer spürbaren Erhöhung der Dichte gegenüber der bestehenden Siedlungsstruktur sowie zu Bautypologien, die unter Umständen einen für das Quartier neuartigen Charakter bedeuten.

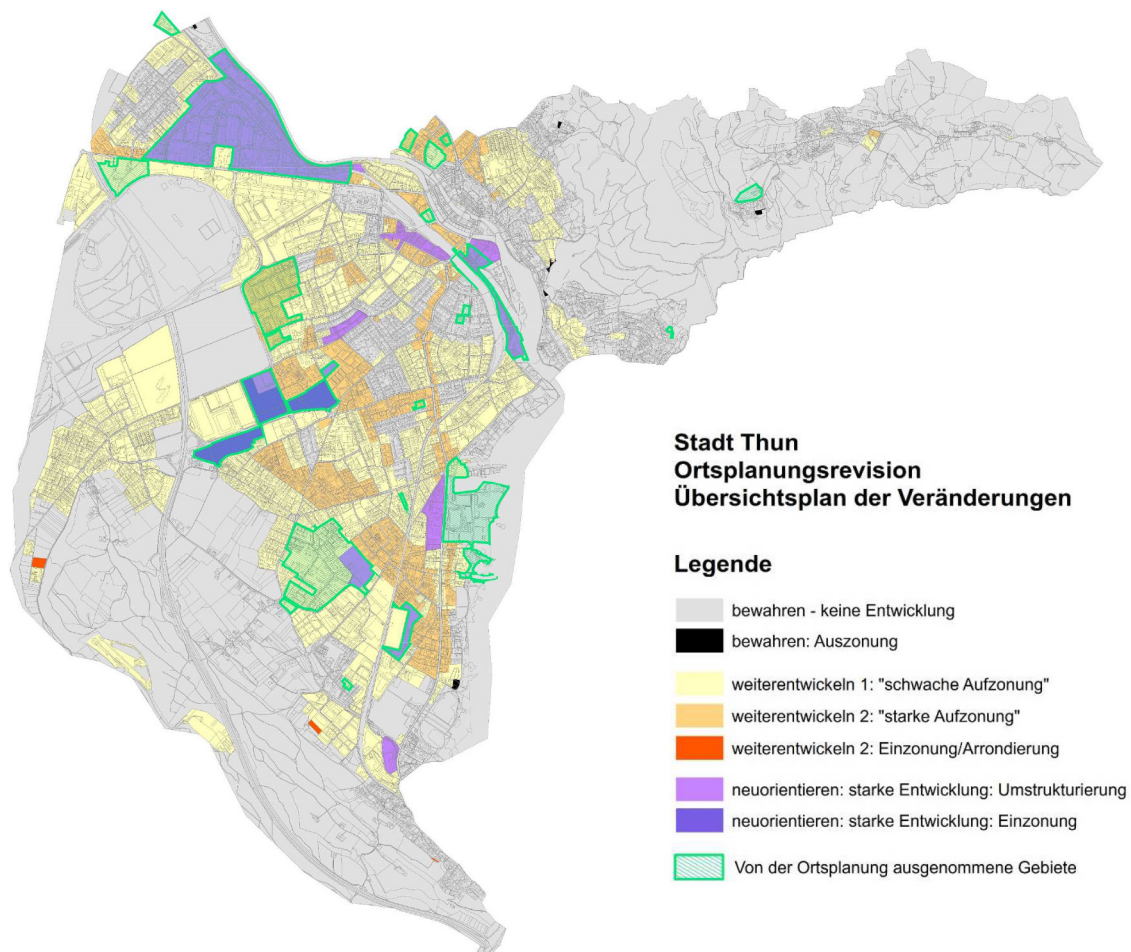


Abb. 14: Analyse des Stadtgebiets zur Eignung SEin, Übersichtsplan der Veränderungen (Beilage F, Bericht SEin, Anhang 2)

Die Strategie ermöglicht auch die Ansiedlung von neuen und ergänzenden Nutzungsarten – beispielsweise, wenn ein Arbeitsgebiet in ein Mischgebiet umstrukturiert und verdichtet wird. Anhand einer Gesamtevaluation mit den nachfolgenden Kriterien wurden die Gebiete verifiziert:

- Grösse des Potenzials (kleine Potenziale kommen eher in die Weiterentwicklungsgebiete),
- MIV-Erschliessung / MIV-Kapazitäten,
- öV-Erschliessung aktuell / künftig,
- ausgewiesenes Potenzial / Eignung gemäss Wohnstrategie,
- städtebauliche und strategische Bedeutung gemäss den OPR-Teilprojekten STEK 2035 und Stadtbild,
- allfällige Zielkonflikte mit Arbeitsnutzungen (OPR-Teilprojekt Arbeiten),
- Akzeptanz im Quartier (eruiert mit einer Umfrage bei den Quartierleuten).

In der Tabelle rechts sind für die Gebiete, für welche im Rahmen der Strategie "Neuorientieren" eine starke Entwicklung in Form von Umstrukturierung vorgesehen ist, und für die Gebiete, welche eingezont werden sollen (vgl. Abb. 14), die Erschliessungsgüteklassen (EGK) aufgeführt.

Übersicht Erschliessungsgüteklasse (EGK)	
Entwicklungsgebiete	
Gebiete (innerhalb OPR)	EGK
ZPP P Aarefeld Nord	A
ZPP O Bahnhof West	A/B
ZPP AA Freistatt	B
ZPP AQ Gwattstrasse	B
ZPP L Rösslimatte	B
ZPP V Bädlimatte	B
Gebiete (von OPR ausgenommen)	
ESP Bahnhof Thun/Rosenau	A/B
Bostudenzelg ("Bläuerstrasse", "Previs", "Bostudenzelg")	B
Hoffmatte	B
	Mehrheitlich EGK B, Teile in C oder D
ESP Thun Nord	(Verbesserung durch Tangentiallinie und S-Bahnhaltestelle in Planung.)
Einzonungen	
Gebiete (innerhalb OPR)	EGK
Reckholderweg (Parz. Thun-Strättligen 458)	C
Zone Arbeiten Gwattmösli (Parz. Thun-Strättligen 5008)	D, teilweise C
ZöN 59 Werkhof Amerika (Parz. Thun Strättligen 416)	D
Gebiete (von OPR ausgenommen)	
Siegenthalergut/Martinpark	B
Sportcluster Thun Süd	B
Weststrasse Süd	C

Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen

Das errechnete Potenzial der Siedlungsentwicklung nach innen beträgt für den Zeithorizont der Ortsplanung (d.h. die nächsten 15 Jahre) insgesamt eine zusätzliche Geschossfläche GfO von rund 61 ha, welche Platz für **6'800 Einwohnerinnen und Einwohner** und **4'000 Arbeitsplätze** bietet (siehe Beilage F, Bericht SEin). Wie sich dieses Potenzial auf die verschiedenen Zonen verteilt, ist in untenstehender Tabelle dargestellt.

Langfristig besteht insbesondere in den Regelbauzonen und in den Gebieten ausserhalb der OPR ein wesentlich höheres Gesamtpotenzial mit einer zusätzlichen Geschossfläche von 290 ha, welches Platz für bis zu **29'000 Einwohnerinnen und Einwohner** und **21'000 Arbeitsplätze**, also rund 50'000 zusätzliche Raumnutzer bietet.

Verteilung von Potenzial auf Zonen				
Zone	GfO	E	A	Raumnutzer
Regelbauzonen	17.4 ha	1'950	1'200	3'150
davon Regelbauzonen				
WMK	13.1 ha	1'950	550	2'500
Überbauungsordnungen	1.0 ha	150	50	200
Zonen mit Planungspflicht	13.3 ha	1'450	900	2'350
OPR gesamt	31.7 ha	3'550	2'150	5'700
Gebiete ausserhalb OPR	29.6 ha	3'250	1'850	5'100
OPR-Horizont (15 Jahre) gesamt	61.3 ha	6'800	4'000	10'800

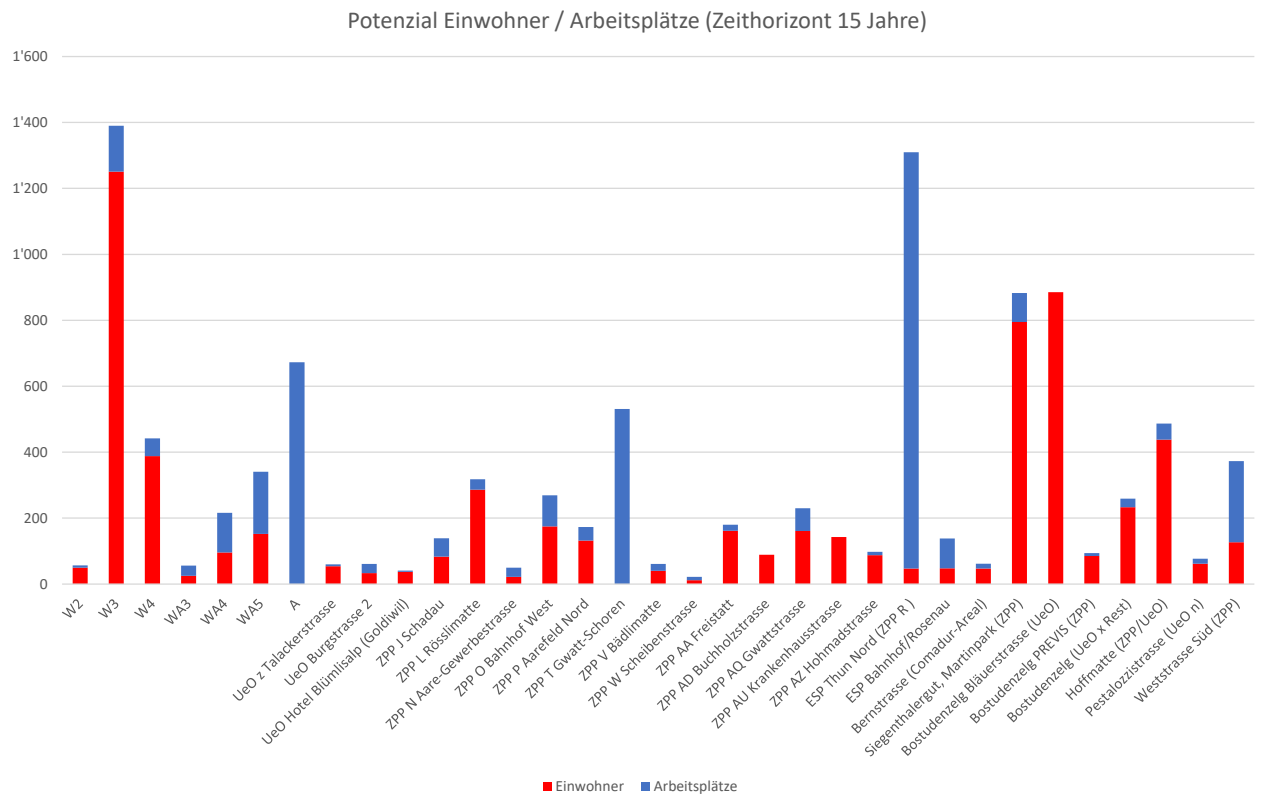


Abb. 15: Theoretisches Einwohner- und Arbeitsplatzpotenzial pro Zonentyp

5.2 QUARTIERVERSORGUNG

Der Versorgungsgrad im Stadtgebiet wurde anhand von 57 Messgrößen (Angebote, zum Beispiel "Lebensmittelläden") als mittlere Distanz zwischen den einzelnen Standorten und allen über die Strassen erreichbaren Orten im Quartier berechnet. Je kürzer die mittlere Distanz, desto besser der Versorgungsgrad des Quartiers bezüglich der entsprechenden Messgröße.

Nicht alle Angebote sind für alle Zielgruppen gleich wichtig. Während etwa die Erreichbarkeit von Primarschulhäusern für junge Familien wichtiger ist als für Rentner, werden Postfilialen für beide Bevölkerungsgruppen gleich hoch gewichtet. Durch die Zusammenfassung von Messgrößen zu Themenbereichen (Indikatoren, vgl. Tabelle auf folgender Seite) werden Aussagen zur Versorgungslage der Zielgruppen in den verschiedenen Quartieren möglich.

Die Analyseresultate wurden als Pläne und Tabellen dokumentiert. Die Versorgungslage in den Thuner Quartieren ist tendenziell gut. Mit der Überarbeitung der Zonen für öffentliche Nutzungen, der Verkehrsplanung und der Qualitätssicherung in den siedlungsinternen Aussenräumen können die raumrelevanten Defizite im Rahmen der Ortsplanung angegangen werden.

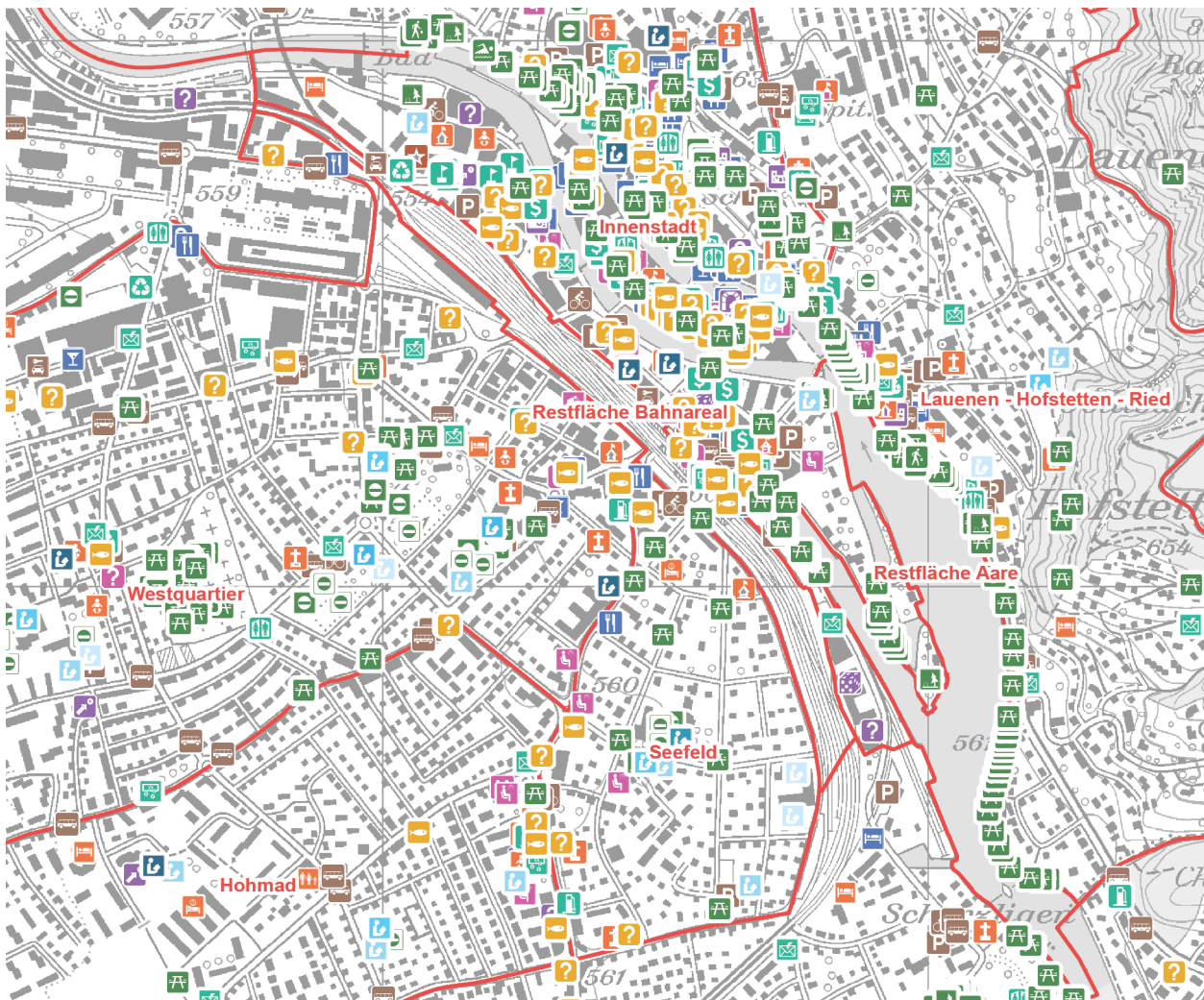


Abb. 16: Ausschnitt Analysekarte räumliche Versorgung (Symbolbild).

Indikator	Versorgungslage nach Zielgruppe
Bildung	<ul style="list-style-type: none"> · Die Versorgungslage der Generation 65+ ist sehr gut. In elf Quartieren werden gute Werte erreicht, in zwei Quartieren mittlere und in keinem ungenügende. · Die Versorgungslage der jungen Familien ist gut. In acht Quartieren werden gute Werte erreicht, in vier Quartieren mittlere und in einem ungenügende. · Defizite bestehen bei den Messgrössen Primarschule (in drei Quartieren), Kindergarten (9) und Tages-schule (7). Die OPR soll hier Handlungsspielraum für Zusatzflächen schaffen.
Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> · Die Versorgungslage der Generation 65+ ist gut. In neun Quartieren werden gute Werte erreicht, in vier Quartieren mittlere. · Die Versorgungslage der jungen Familien ist gut. In neun Quartieren werden gute Werte erreicht, in vier Quartieren mittlere. · Defizite bestehen bei den Messgrössen Spielplatz (6) und Badegelegenheiten (13, hier besteht ein Handlungsbedarf, der bereits überkommunal aufgegriffen worden ist).
Gewerbe / Handel	<ul style="list-style-type: none"> · Die Versorgungslage der Generation 65+ ist gut. In zehn Quartieren werden gute Werte erreicht, in zwei Quartieren mittlere und in einem ungenügende. · Die Versorgungslage der jungen Familien ist gut.
Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> · Die Versorgungslage der Generation 65+ ist mittel. In sieben Quartieren werden gute Werte erreicht, in fünf Quartieren mittlere und in einem ungenügende. · Die Versorgungslage der jungen Familien ist mittel.
Sozialwesen	<ul style="list-style-type: none"> · Die Versorgungslage der Generation 65+ ist ungenügend. In zwei Quartieren werden gute Werte erreicht, in vier Quartieren mittlere und in sieben ungenügende. · Die Versorgungslage der jungen Familien ist mittel. In sechs Quartieren werden gute Werte erreicht, in drei Quartieren mittlere und in vier ungenügende. · Defizite bestehen bei den Messgrössen Alters- und Pflegeheim APH (4) sowie Wohnheim (10). Zwei entsprechende Projekte für neue APH befinden sich in Planung (s. a. Liste separate Geschäfte ZPP/ UeO Hoffmatte und ZöN Schärmehof in Kapitel 3).
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> · Die Versorgungslage der Generation 65+ ist gut. In acht Quartieren werden gute Werte erreicht, in vier Quartieren mittlere und in einem ungenügende. · Die Versorgungslage der jungen Familien ist mittel. In neun Quartieren werden gute Werte erreicht, in drei Quartieren mittlere und in einem ungenügende. · Defizite bestehen bei den Messgrössen öV-Haltestelle (1), Bike-Sharing (12), Car-Sharing (12) und Parkraum gemäss Parkleitsystem (2). Massnahmen im Gesamtverkehrskonzept erfasst.
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> · Die Versorgungslage der Generation 65+ ist mittel. In zwei Quartieren werden gute Werte erreicht, in zehn Quartieren mittlere und in einem ungenügende. · Die Versorgungslage der jungen Familien ist mittel. In zwei Quartieren werden gute Werte erreicht, in zehn Quartieren mittlere und in einem ungenügende. · Defizite bestehen bei den Messgrössen Restaurant (1), Café (12) und Bar/Disco/Club (1). Kein Bestandteil der OPR.
Kultur	<ul style="list-style-type: none"> · Die Versorgungslage der Generation 65+ ist gut. In acht Quartieren werden gute Werte erreicht, in vier Quartieren mittlere und in einem ungenügende. · Die Versorgungslage der jungen Familien ist gut. In zehn Quartieren werden gute Werte erreicht, in einem Quartier mittlere und in zwei ungenügende. Es bestehen keine Defizite bei OPR-relevanten Messgrössen.
Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> · Die Versorgungslage der Generation 65+ ist gut. In sieben Quartieren werden gute Werte erreicht, in vier Quartieren mittlere und in zwei ungenügende. · Die Versorgungslage der jungen Familien ist gut. In sieben Quartieren werden gute Werte erreicht, in vier Quartieren mittlere und in zwei ungenügende. Es bestehen keine Defizite bei OPR-relevanten Messgrössen.
Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> · Die Versorgungslage der Generation 65+ ist gut. In zehn Quartieren werden gute Werte erreicht, in zwei Quartieren mittlere und in einem ungenügende. · Die Versorgungslage der jungen Familien ist gut. In zehn Quartieren werden gute Werte erreicht, in zwei Quartieren mittlere und in einem ungenügende. · Es bestehen keine Defizite bei OPR-relevanten Messgrössen.

5.3 VERKEHR, ERSCHLIESSUNG

Durch die zeitlich parallele Erarbeitung des STEK 2035 und des GVK 2035 wird eine optimale Abstimmung zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung erreicht. Im GVK 2035 wurde untersucht, wie die Siedlungsentwicklungsgebiete mit grossem Potenzial über das städtische Verkehrsnetz erschlossen werden können. Es zeigt sich, dass sich der motorisierte Individualverkehr in periphereren Gebieten gut organisieren lässt, dass aber in der näheren Umgebung des Stadtzentrums und im Bereich des Nebenzentrums an der Schulstrasse gezielte Massnahmen nötig sind, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren. Andernfalls droht eine Überlastung des Strassennetzes.

Gestützt auf das GVK 2035 werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision gezielte Massnahmen zur nachhaltigen Ausgestaltung der - mit der Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlich entstehenden - Mobilität festgelegt.

Sie umfassen folgende Elemente:

- grundeigentümergebundene Festlegung der Gebiete, die von Fahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind im Sinne von Artikel 18 Absatz 1 BauG (im Folgenden "sensible Gebiete" genannt)
 - ▶ s. Kapitel 11.8
- behördenverbindlicher Richtplaninhalt des sensiblen Gebiets "innerer Kern" im BR (Anhang X)
 - ▶ s. Kapitel 11.8
- Ziele und Vorschriften für mobilitätsrelevante Bauvorhaben in sensiblen Gebieten im BR für:
 - Regelbauzonen (Art. 11 BR)
 - Gebiete mit Arealbonus (Art. 11 und 44 BR)
 - Zonen mit Planungspflicht und neue oder geänderte Überbauungsordnungen (Art. 60 und 61 BR sowie Anhang 3 BR).
 - ▶ s. Kapitel 11.7 und Kapitel 11.8

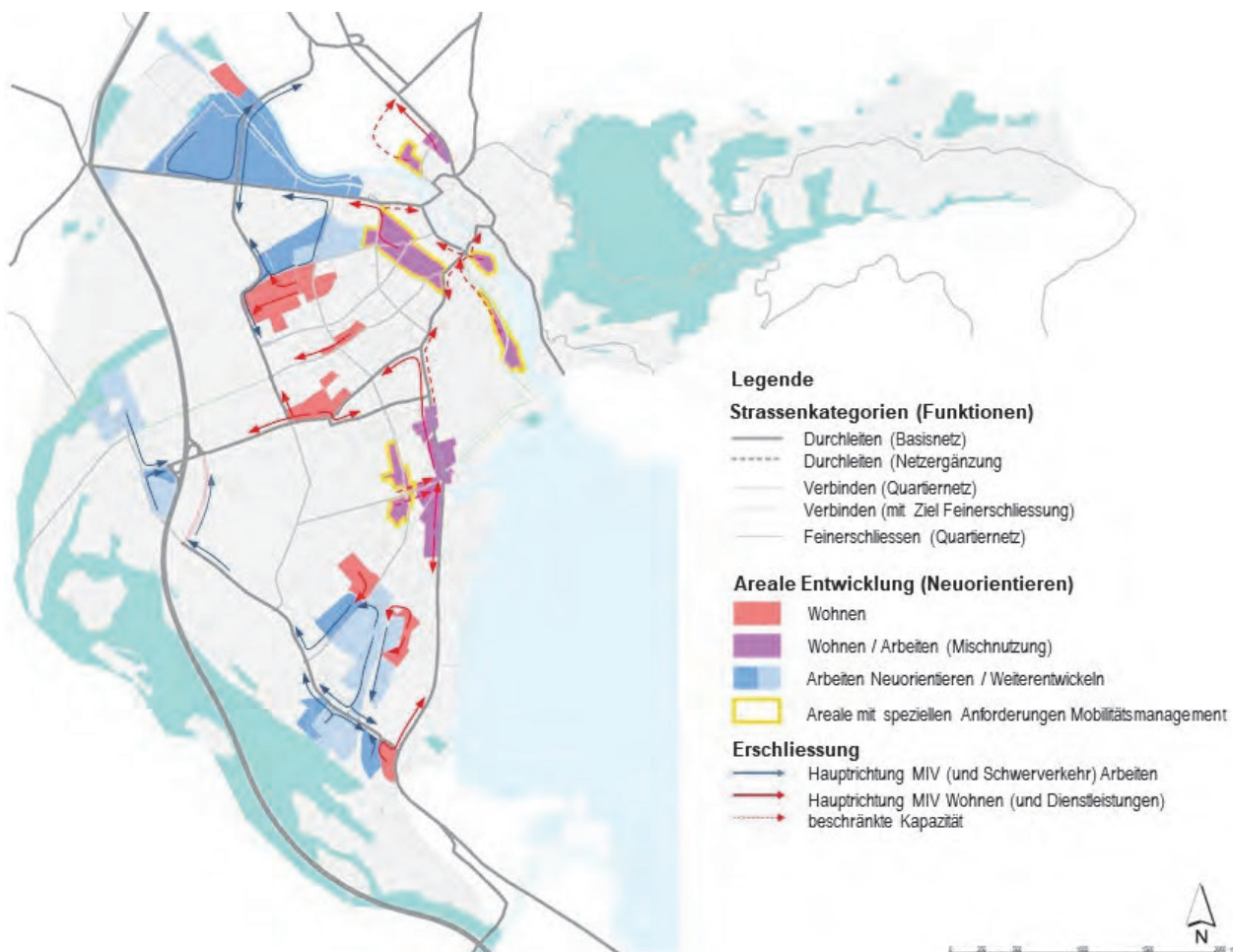


Abb. 17: Arealentwicklungen und Strassenkategorien aus dem GVK

5.4 ORTSBILD

Im Rahmen der Arbeiten am STEK 2035 wurden die prägenden Elemente der Stadt Thun analysiert:

- Grün und natürlich: eine stark durchgrünte Stadt, strukturiert durch Grün- (und teilweise Wasser-) räume und -elemente.



- Offen und ländlich: fein gegliedert, mit vielen Durch- und Ausblicken insbesondere auf die grandiose Umgebung, ohne dominante Struktur(ierung), räumlich und visuell symbiotisch mit der See- und Alpenkulisse (Ausblicke, Durchblicke, Offenheit. Leichtigkeit, Feinheit, Luftigkeit).



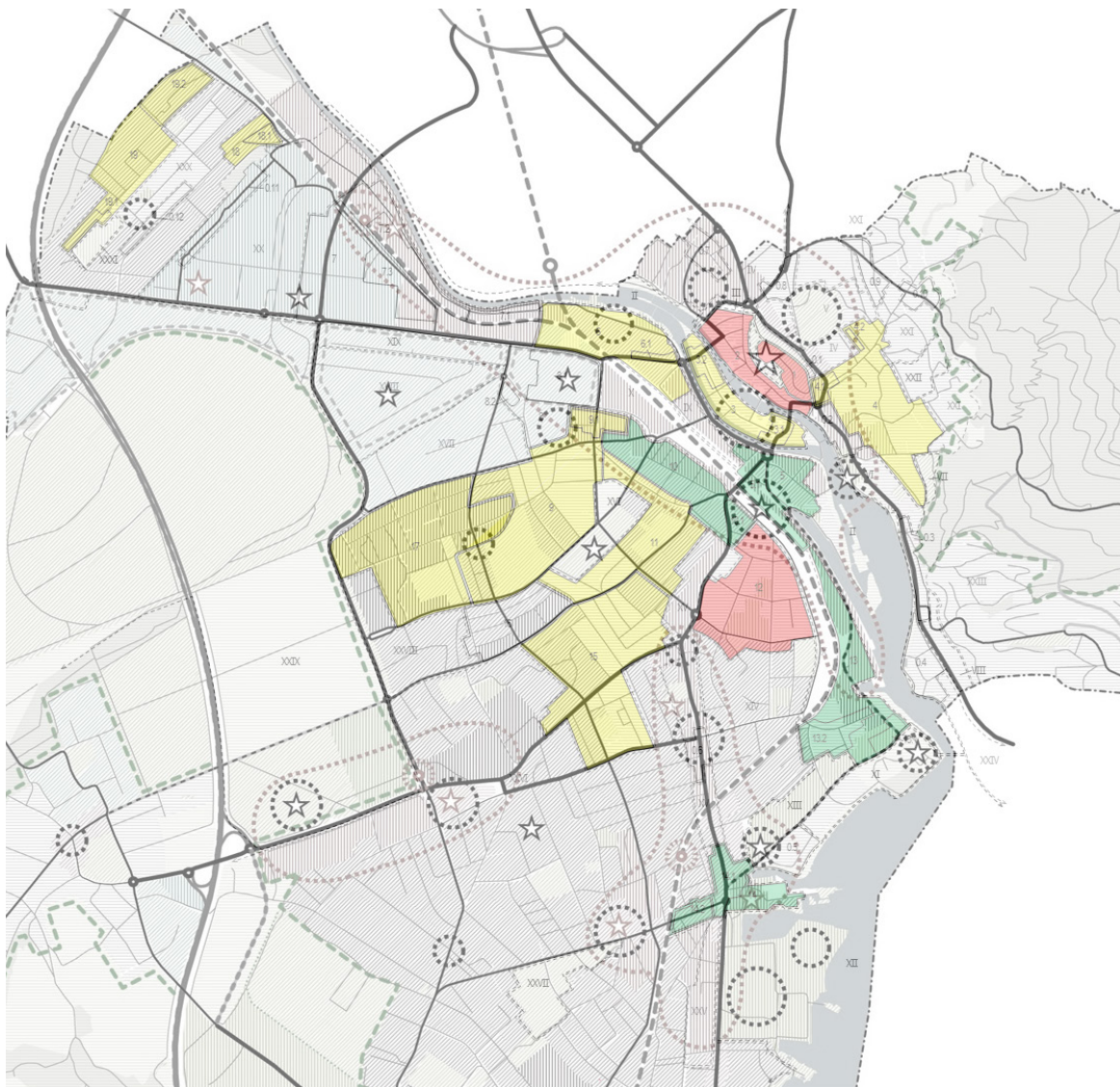
- Diskret und lebendig: zurückhaltend und ruhig, unaufdringlich. Gebaut um wenige, einfache aber eindrucksvolle Landmarks. Mit vielen lokalen Orten und Räumen für das Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen.



Bei der Erarbeitung des STEK 2035 und der Weiterentwicklung von Massnahmen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision spielen die Aspekte des Stadtbildes eine grosse Rolle. Die Entwicklung wird auf die Gebiete gelenkt, welche keine schützenswerten Ortsbilder betreffen und wo städtebaulich ein Aufwertungspotenzial besteht.

Die STEK-Gebiete "Neuorientieren" oder "Weiterentwickeln", welche ISOS-Gebiete überlagern, werden stufengerecht bei der Erarbeitung von ZPP, UeO bzw.

bei der Beurteilung von Baugesuchen behandelt. Mit qualitätssichernden Verfahren kann gebietspezifisch auf die Anforderungen des ISOS eingegangen werden. Die Interessenabwägung erfolgt so auf einer Stufe, auf welcher konkrete bauliche Eingriffe mit den konkreten Schutzziele des ISOS abgeglichen werden können. Eine vertiefte Betrachtung der tatsächlich vorhandenen Qualitäten und Strukturen kann bei allfälligen Widersprüchen die Möglichkeit einer sorgfältigen Weiterentwicklung rechtfertigen.



Legende:

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------|
|  | ISOS - Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) |  | STEK - Neuorientieren |
|  | ISOS - Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur) |  | STEK - Weiterentwickeln |
|  | ISOS - Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) | | |

Abb. 18: ISOS-Gebiete = grösstmögliche Ortsteile, die dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar sind.

5.5 LANDSCHAFT, FREIRÄUME

Die einmalige Lage der Stadt Thun zeichnet sich durch die Kulisse der umgebenden, aussergewöhnlich schönen Natur- und Kulturlandschaften entlang dem Thunersee aus. Die Mittelmoräne Strättlighügel, die Drumlinlandschaft in Goldiwil und die unberührte Moorlandschaft des Haslimoos sind wichtige Zeugen der Eiszeit und sollen erhalten werden. Gebiete wie das Gwattlischenmoos oder die grosse Allmend bilden ihrerseits wertvolle ökologische Räume in der Stadt. Diese besonderen und einmaligen Stadtqualitäten machen Thun zu einem sehr begehrten und attraktiven Wohnstandort. Die durchgeführte Analyse umfasste raumprägende Nutzungen (Nutzungsräume), raumprägende Elemente (Besonderheiten) und die Freizeit und Naherholung (Flächen).

Je nach Bedeutung für die Stadt Thun werden unterschiedliche Gebietskategorien gebildet:

- Gebiete, welche aufgrund ihrer landschaftsästhetischen und/oder ökologischen Einzigartigkeit ungeschmälert erhalten werden sollen und wo ein Bauverbot gilt (Landschaftsschutzgebiete)
- Gebiete, welche aufgrund ihrer Eigenart, Schönheit oder dem Erholungswert erhalten und nicht oder nicht weiter mit zonenfremden Nutzungen überbaut werden sollen (Landschaftsschongebiete)
- Gebiete, welche zugunsten des landschaftsästhetischen und/oder ökologischen Wertes gezielt gefördert werden sollen (Landschaftsentwicklungsgebiete)
- Gebiete, welche landwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft primär der landwirtschaftlichen Nutzung in ihrer gesamten Multifunktionalität dienen sollen (Kulturland Erhaltungsgebiet, Landwirtschaftsgebiet).

Die Ergebnisse der Analyse dienen der Zieldefinition im STEK 2035 und den daraus abgeleiteten Massnahmen.



Abb. 19: Analyse Freizeit und Naherholung im Siedlungsgebiet

5.6 ENERGIE

Gemäss den Grundsätzen des Stadtentwicklungskonzepts STEK 2035 soll sich Thun nachhaltig entwickeln. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft – sollen dabei in einem ausgewogenen Verhältnis stehen, bestehende Ressourcen sollen geschützt und – wo möglich – lokal genutzt werden. Dies bedeutet einerseits, dass die angestrebte Entwicklung einhergeht mit einer ressourcenschonenden und umweltgerechten Energienutzung, welche möglichst auf der Nutzung lokaler Energieträger basiert. Andererseits nimmt die Bedeutung der Grünstrukturen und Lebensräume für Flora und Fauna mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen stark zu – und damit auch der Bedarf an einem ökologischen Ausgleich in einem zunehmend versiegelten Raum. Diesen Rahmenbedingungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen wird bei der Erarbeitung der neuen Grundordnung Rechnung getragen.

Thun ist seit 2010 Energiestadt und setzt sich seit jeher für eine verantwortungsvolle und nachhaltige Energiepolitik ein. So hat sich die Stadt Thun das Ziel Netto-Null CO₂-Emissionen bis 2050 gesetzt und erarbeitet nun zu dieser Zielerreichung eine Klima- und Energiestrategie. Im überkommunalen Richtplan Energie werden konkrete Zielvorgaben und Massnahmen zur Sicherstellung einer möglichst erneuerbaren, unabhängigen und ressourcenschonenden Energieversorgung festgehalten. Diese behördenverbindlichen Ziele und Massnahmen gilt es nun (soweit möglich) in der neuen Grundordnung grundeigentümergebunden festzuhalten. Thun orientiert sich dabei sowohl an den nationalen Vorgaben (Energiestrategie 2050) wie auch am Kantonalen Energiegesetz. Letzteres erlaubt den Gemeinden, weitergehende Energievorschriften im Baureglement zu erlassen (vgl. Kapitel 11.9).

Die in der OPR im BR formulierten Energievorschriften basieren auf der kantonalen Energiegesetzgebung vom 15.5.2011. Eine Revision des kantonalen Energiegesetzes ist aktuell in Planung. Sollte das revidierte kantonale Energiegesetz 2022 in Kraft treten, müssen die vorliegenden Energievorschriften auf die Kompatibilität mit der kantonalen Gesetzgebung überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

5.7 UFRSCHUTZ

- ▶ Beilage C "Anerkennung der baurechtlichen Grundordnung als Uferschutzplan nach SFG" stellt einen integralen Bestandteil dieses Kapitels dar.

Thun als Stadt am Wasser zeichnet sich vor allem durch den strategischen Standort am Auslauf der Aare aus dem Thunersee aus. Diese Position direkt am Wasser ist ein stark prägendes Element in der Entwicklung von Thun und soll in der Zukunft noch gestärkt werden. Gewässer bilden zudem wertvolle öffentliche Freiräume im städtischen Raum. Sie leisten einen wichtigen Beitrag für die Lebensqualität in Verbindung mit der Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Stadt Thun verfügt über keine flächendeckende Uferschutzplanung. Für fünf Uferabschnitte gelten bestehende Uferschutzplanungen, für die übrigen Uferabschnitte wurden 14 Anerkennungsgebiete gemäss Artikel 5 Absatz 2 See- und Flussufergesetz (SFG) ausgeschrieben (vgl. Beilage C). Mit Ausnahme des Anerkennungsgebiets 2 "Munitionsfabrik" im Bereich des ESP Thun Nord sollen die bisherigen Anerkennungsgebiete mit der OPR als solche übernommen werden. Die Festlegung der Anerkennungsgebiete erfolgt im Plan der Gebiete mit Anerkennung der Baurechtlichen Grundordnung als Uferschutzplan SFG (Verfahren nach Art. 5 Abs. 2 SFG und Art. 8 SFV). Die Festlegung der Uferwege und Freiflächen nach SFG im Zonenplan II.

Im Rahmen der Analyse wurden alle Uferabschnitte auf ihren Handlungsbedarf analysiert:

- Bestehende Uferschutzplanungen werden im Rahmen der OPR grundsätzlich nicht verändert. Ausserhalb der Uferschutzplanungen erfolgt die Bau- und Nutzungsbeschränkung im Wesentlichen über den neuen Gewässerraum, die Ortsbildschutzgebiete sowie die Bestimmungen der Uferschutz-, Ufer- und Erhaltungszone.
 - Der Uferweg ist zwar weitgehend vorhanden, aber planungsrechtlich nicht gesichert. In den Gebieten, wo der Uferweg vorhanden ist, wird dessen Verlauf im Zonenplan II verbindlich festgelegt. In den Gebieten, wo kein Uferweg besteht, wird eine Uferschutzplanung nach SFG erlassen.
 - Die Gewässer der Innenstadt sollen der Freizeitnutzung dienen. Aufgrund der baulichen Einschränkungen der Uferschutzzone sind jedoch Anlagen für öffentliche Freizeitnutzungen (Aussenbestuhlung für Gastronomiebetriebe, Fahrnisbauten etc.) nicht oder nur bedingt bewilligungsfähig. In Übereinstimmung mit dem dicht überbauten Gebiet der Innenstadt sind Massnahmen zu ergreifen (vgl. Kapitel 11.9, Uferzone).
- Da gegenwärtig kein Bedarf für neue Anlagen oder deren Änderung besteht, wird mit der Erneuerung der Anerkennungsgebiete kein Realisierungsprogramm SFG erstellt.

PLANUNGSZIELE

6 UMSETZUNG STEK 2035

Stossrichtungen STEK 2035

Die wichtigsten Punkte aus den Entwicklungsstrategien des STEK 2035 sind:

- Wohnen: Belebung der Quartiere, Fördern der sozialen Durchmischung; Schaffen eines vielfältigen, attraktiven Wohnraumangebots durch Neubau und Erneuerung; hochwertige und quartierverträgliche Entwicklung und Durchgrünung der Quartiere.
- Arbeiten: Schaffen guter Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung heutiger Gewerbe-, Industrie- und Arbeitsnutzungen, Ausscheiden von Flächen für zusätzliche Arbeitsplätze, von Mischzonen für Dienstleistungsbetriebe und von reinen Arbeitsgebieten für emissionsintensive oder spezifische Nutzungen.
- Mischgebiete und Zentren: Stärkung der Innenstadt, Schaffen neuer attraktiver Nebenzentren, Stärken von Quartierzentren.
- Landschaft und Freiräume: Vernetzen von Grünräumen, Schaffen und Erhalten von Freiräumen, Fördern von Zugänglichkeit und Nutzungsvielfalt der Landschaftsräume.
- Stadtraum und Mobilität: Gut gestaltete und lesbare Stadträume, Erhöhen der Aufenthaltsqualität, Erhöhen der Anteile von Fuss-, Velo- und öffentlichem Verkehr.

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden schwergewichtig die nachfolgend aufgelisteten Themen aus dem STEK 2035 umgesetzt. Gleichzeitig wird der notwendige Spielraum belassen, damit die Arealentwicklungen in Abstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten und in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern in eigener Entwicklungslogik geplant werden können (vgl. Kapitel 3).

Ziel: Umsetzung STEK 2035 in OPR (vgl. Kapitel 4.8 und 5.1)			
	Neuorientieren	Weiterentwickeln	Bewahren
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> · Entwicklung von Arealen mit grossem Potenzial über partnerschaftliche qualitätssichernde Prozesse (oft in separaten Planungsprozessen, losgelöst von der Ortsplanungsrevision) · Formulierung neuer ZPP/UeO zur Festlegung des planungsrechtlichen Rahmens und der weiteren Entwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> · Festlegen einer Regelbauweise mit genügend Entwicklungsmöglichkeiten · Aufzonungen, wo für das Ortsbild verträglich und von der Infrastruktur her möglich · Weiterentwickeln des Wohnangebotes durch Nachverdichtung respektive Erweiterungen · Fördern von gemeinschaftlichen Angeboten, die auch für die angrenzenden Quartiere einen Mehrwert bilden (Hartplätze für Spiel und Sport, Spielplätze, Gemeinschaftsräume, Frei- und Grünräume) 	<ul style="list-style-type: none"> · Zeitgemässe Regelung für die Nutzung von Struktur- und Ortsbildgebieten sowie für kleinstrukturierte Gebiete
Arbeiten	<ul style="list-style-type: none"> · Schaffen von zusätzlichen Flächen für Arbeitsplätze des tertiären Sektors in Mischgebieten · Bedarf für flächenintensive Logistik berücksichtigen · Entwicklung des Areals ESP Thun Nord (in einem von der Ortsplanungsrevision losgelösten Planungsprozess) 	<ul style="list-style-type: none"> · Verdichten von bestehenden Arbeitsgebieten (Fokussierung auf mehrgeschossige Gebäude, Schichten von Nutzungen, Erstellen von betriebsübergreifenden Erschliessungs- und Parkieranlagen) 	<ul style="list-style-type: none"> · Minderung der Flächenkonkurrenz durch Verkaufsnutzungen in den Arbeitsgebieten · Keine weiteren Flächen für grossflächige Verkaufsnutzungen ausserhalb der Innenstadt
Mischgebiete und Zentren	<ul style="list-style-type: none"> · Erweitern von Mischzonen / Zentrumszonen mit Mindestwohnanteil · Prüfen des Erlasses neuer ZöN / Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) · Ausscheiden von ZPP für grössere Gebiete 	<ul style="list-style-type: none"> · Überarbeiten der Bestimmungen für Zonen öffentlicher Nutzung (ZöN) 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> · Prüfen und Festlegen von zusätzlichen Landschaftsentwicklungsgebieten (L) 	<ul style="list-style-type: none"> · Prüfen von zusätzlichen Landschaftsschon- und Landschaftsschutzgebieten 	<ul style="list-style-type: none"> · Prüfen und Festlegen des Baumschutzes in Baureglement und Zonenplan · Prüfen eines Anreizsystems zur Umsetzung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen durch Private · Festlegen des Gewässerraums und Sicherstellen der Nutzungen im Gewässerraum entlang der Aare

7 QUALITATIVE ZIELE

Wachstum als Chance nutzen

Die Ortsplanungsrevision schafft Raum für zusätzliche Einwohner/-innen und Arbeitsplätze, welche die Belebung der Stadt und die wirtschaftliche Prosperität sicherstellen, unter Berücksichtigung der Auslastung der Infrastruktur. Dadurch wird Thuns Rolle als Zentrumsort gestärkt. Gleichzeitig werden die Quartierstrukturen in ihren Eigenarten und Qualitäten im Rahmen der Stadtentwicklung gestärkt und wo nötig verbessert.

Wachstum, dort wo's richtig ist: Nach innen

Das Wachstum wird an jene Orte gelenkt, wo es verträglich ist:

- in (unternutzten) Wohn- und Arbeitsarealen, die im Umbruch stehen (Stadaufwertung).
- in Mischzonen, die über eine gute Quartiersversorgung verfügen und eine reibungslose Mobilitätsabwicklung zulassen.
- in bestehenden Arbeitszonen.

Dabei steht das qualitative Wachstum im Fokus; also nicht Wachstum um jeden Preis, sondern gezieltes Wachstum für die am jeweiligen Ort angestrebten Zielgruppen oder Arbeitsplätze mit höherer Wertschöpfung und angemessener Dichte. Das Quartier ist dafür ein wichtiger Bezugsraum.

Vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für alle

Die Ortsplanung sorgt dafür, dass es innerhalb des Stadtgebiets Entwicklungsmöglichkeiten gibt für private Grundeigentümerschaften in der Regelbauweise, für Investoren, Genossenschaften oder Entwickler bei der Arealplanung sowie für das Gewerbe in Misch- und Arbeitszonen.

Mit smarten Lösungen zu Netto-Null 2050

Als Smart City will Thun der Bevölkerung eine hohe Lebensqualität bei minimalem Ressourcenverbrauch bieten und eine vorbildliche Klima- und Energiepolitik betreiben. Bis 2050 soll das Ziel Netto-Null Treibhausgasemissionen erreicht werden. Dazu wird eine Klima- und Energiestrategie erarbeitet, welche sich an den Zielsetzungen des Pariser Klimaabkommens orientiert. Eine räumlich koordinierte, smarte und sektorübergreifende Energieplanung bildet dabei ein wichtiges Element, damit frühzeitig die Energieversorgung der Zukunft in Angriff genommen und realisiert werden kann. Die Strategie wird im Kontext der nachhaltigen Entwicklung stehen und weitere Themen wie Mobilität und Konsum behandeln.

Qualität bewahren

Die Ortsplanung stellt sicher, dass sowohl die hohe Siedlungs- und Landschaftsqualität, die gute Versorgung mit Grün- und Freiräumen als auch die Quartiersversorgung funktionieren. Dabei sollen die bestehenden Qualitäten bewahrt werden und als Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung dienen. Die Qualität des öffentlichen Raums spielt insbesondere in Kombination mit der Qualität der überbauten Flächen eine grosse Rolle. Die Strassenräume sollen als gut gestaltete und lesbare Stadträume zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen. An sie werden in Anlehnung an die Strategie Stadtraum/Mobilität des STEK besondere Qualitätsanforderungen gestellt.

Arbeitsstandort stärken

- durch Nutzungsintensivierung: Flächenintensive Arbeitsnutzungen, die eine geringe Arbeitsplatzdichte aufweisen, sollten – sofern möglich – mit anderen Arbeitsnutzungen kombiniert werden: Es ist eine mehrgeschossige Bauweise anzustreben
- durch Effizienzsteigerung: Flächenintensive Erschliessungs-, Parkier-, und Güterumschlagsanlagen sollten künftig von mehreren benachbarten Betrieben gemeinsam erstellt und genutzt werden können.
- durch Lenkung: Der wachstumsstarke tertiäre Sektor ist auf die Mischnutzungsgebiete an gut erschlossenen und frequentierten Lagen zu lenken.
- durch massvolle Kapazitätssteigerung: Für Betriebs-erweiterungen können Arbeitsgebiete arrondiert werden (massvolle, bedarfsgerechte Einzonung mit Mindestmass an erforderlicher Dichte).

Landschaft erhalten

Die wertvollsten Landschaftsräume sollen erhalten und zum Teil besser geschützt werden. Dabei geht es um die ungeschmälerete Erhaltung einzigartiger Landschaftsräume wie Strättligmoräne oder Haslimoos. Hinzu kommen der Schutz vor baulichen Eingriffen, nicht standortgerechten Nutzungen sowie der Erhalt des Kulturlandes, z. B. in Goldiwil. Bei gewissen Gebieten sollen die Qualitäten mit konkreten Entwicklungszielen gestärkt werden. Beispiel: Bonstettenpark. Die Landschaftsräume werden zudem von störenden, nicht standortgebundenen Nutzungen befreit und aufgewertet. Beispiel: Pfandern/Buchholz.

8 QUANTITATIVE ZIELE

Gemäss den statistischen Prognosen des Bundes zur Bevölkerungsentwicklung kann Thun in den nächsten 15 Jahren mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 5'000 Personen rechnen. Dies entspricht auch dem Zielwert des kantonalen Richtplans. Unabhängig davon ist es sinnvoll, durch die Ortsplanung realisierbare Reserven auszunutzen. Es ist wichtig, dass die Stadt Thun als gut mit dem öV erschlossenes und gut versorgtes Zentrum einen grossen Teil des regionalen Wachstums aufnehmen kann. So kann verhindert werden, dass Wachstum an weniger guten Standorten in der Agglomeration entsteht und Mehrverkehr erzeugt.

Die Realisierbarkeit der Strategien aus dem STEK 2035 bezüglich Vielfalt des Wohnungsangebots, Arbeitsplatzsicherung und insbesondere der Belegung der zentrumsnahen, dichten und vielfältigen Mischgebiete und Zentren hängt direkt mit der Inwertsetzung des Wachstumspotenzials zusammen. Lebendige, dichte Zentren mit einer Vielfalt an Angeboten und Nutzungen aus dem Bereich Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, Versorgung, Kultur und Freizeit sind auf eine gewisse Dichte an Raumnutzern angewiesen: Nur so können sie diese Angebote auch mittel- bis langfristig sicherstellen.

Wohnen

Gemäss der Analyse zur Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Kapitel 5.1 sowie Beilage F) sind langfristig theoretisch bis zu 29'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner im heute weitgehend bebauten Gebiet möglich. Ein angemessener, für die Stadtentwicklung verträglicher Teil soll mit der Ortsplanungsrevision (Zeithorizont 2035) aktiviert werden:

- Höchstens ein Viertel dieser theoretisch möglichen Bevölkerungsentwicklung erfolgt in den nächsten 15 Jahren: **max. 6'800 Einwohnerinnen und Einwohner**. Dieses Wachstum wird durch die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen möglich.

Langfristig, ausserhalb OPR (Zeithorizont 2050) können zusätzlich folgende Potenziale aktiviert werden:

- rund **15'000-20'000** zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner durch Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen ("Neuorientieren", "Weiterentwickeln").
- rund **1'500-2'000** Einwohnerinnen und Einwohner durch Einzonung von strategisch wichtigen Gebieten von regionalem oder kantonalem Interesse.

Arbeiten

Zur Positionierung der Stadt Thun als Wohn- und Arbeitsstandort ist eine Beschäftigungsdichte von mindestens 0.7 Arbeitsplätze je Einwohner anzustreben. Geht man vom Ziel des kantonalen Richtplans von 5'000 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern aus, so bedeutet dies, dass mittelfristig zusätzlich rund **6'600 Arbeitsplätze** geschaffen werden sollen. Für den Planungshorizont der OPR von 15 Jahren wird ein Potenzial von **4'000 Arbeitsplätzen** ausgewiesen. Die Hälfte davon in Arealen mit separater Planung.

Durch Siedlungsentwicklung nach innen und Einzonungen können langfristig zusätzlich dazu weitere ca. **10'000-15'000 Arbeitsplätze** angesiedelt werden (total bis 21'000 AP).

PLANUNGSMASSNAHMEN

9 VORGEHEN/GRUNDSÄTZE

Vom STEK 2035 zu Baureglement und Zonenplan

Die Erarbeitung des neuen Baureglements und Zonenplans orientiert sich an den Grundsätzen des bisherigen Baureglements. Dabei muss sorgfältig unterschieden werden, in welchen Gebieten das Entwickeln über Prozesse am zielführendsten ist und wo eine Entwicklung über Regelbauzonen angezeigt ist. Das Entwickeln über partnerschaftliche Prozesse eignet sich insbesondere für Gebiete mit einem sehr hohen Entwicklungspotenzial. Hier bieten sich die Planungsinstrumente Zone mit Planungspflicht (ZPP) oder Überbauungsordnungen (UeO) an. Das ermöglicht die nötige Flexibilität für die Entwicklung dieser Gebiete über eine längere Zeit. Die Entwicklung über Regelbauzonen ist eher für Gebiete mit geringem Entwicklungspotenzial angezeigt. Ein weiteres Kriterium bildet der Bedarf, die Entwicklung sensibler Gebiete durch die Behörde steuern zu können; dies ist bei ZPP und UeO besser möglich als bei Regelbauzonen.

Das STEK 2035 unterscheidet in den Strategien Wohnen, Arbeiten, Mischgebiete und Landschaft die drei Herangehensweisen "Neuorientieren", "Weiterentwickeln" und "Bewahren", um die unterschiedliche Entwicklungsdynamik der verschiedenen Gebiete darzustellen (vgl. Kapitel 5.1 und 6). Für die Erarbeitung des Baureglements und Zonenplans gilt es nun, diese Herangehensweisen für konkrete Zonen oder Planungsinstrumente anzuwenden.

Neuorientieren

In den Gebieten "Neuorientieren" besteht ein besonders hohes Potenzial für die Schaffung von neuen Nutzflächen. Diese Gebiete bilden den Kern der Siedlungsentwicklung nach innen. Neuorientierung heisst, dass die Stadt hier eine aktive Entwicklung betreiben will. Dies erfolgt mehrheitlich im Rahmen von gebiets- und arealspezifischen Planungen in Zusammenarbeit mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Um eine bedürfnisgerechte, mit den Grundeigentümern abgestimmte Planung zu ermöglichen, werden viele dieser Gebiete in eigenständigen Planungsgeschäften (vgl. Kapitel 3) behandelt.

Die Neuorientierung erfolgt durch die Bebauung grösserer noch unbebauter Areale, den Ersatz bestehender Überbauungen oder durch die gezielte Entwicklung und Verdichtung von unternutzten Arealen. Im Baureglement und im Zonenplan werden dazu bestehende Sondernutzungsplanungen (ZPP oder UeO) angepasst oder neu erlassen und gebietsweise Aufzonungen vorgenommen. Wertvolle Landschaftsräume werden durch die Ausscheidung von neuen Landschaftsentwicklungsgebieten gezielt aufgewertet (L IV Pfandern-Buchholz).

Weiterentwickeln

Das Potenzial in den Gebieten "Weiterentwickeln" ergibt sich aus der grossen Anzahl betroffener Grundstücke. Verschiedenartige Besitzverhältnisse und nicht vorhersehbare Veränderungen machen es schwierig, die Entwicklung aktiv zu steuern. Die Massnahmen zur Aktivierung dieser Entwicklungspotenziale betreffen daher die Anpassung baupolizeilicher Masse für Regelbauzonen und den neu vorgesehenen Arealbonus im Baureglement.

Bewahren

Das STEK 2035 definiert Gebiete, welche heute bereits eine besonders hohe Siedlungsqualität aufweisen. Die bestehenden Bauten und Grünstrukturen sind in hohem Masse prägend für diese Siedlungen und Quartiere. Sie sollen daher in ihrem Charakter erhalten werden. Eine tiefgreifende Veränderung der Siedlungsstruktur ist in diesen Gebieten nicht zielführend. Geeignete Vorschriften schaffen dennoch Spielraum für punktuelle Entwicklungen, wobei die Qualitätssicherung (vgl. Kapitel 11.9) und die "Grundsätze des Bauens" im Baureglement verankert werden. Es wird kein rechenbares Wachstumspotenzial geschaffen. Die prägenden Strukturen der Gebiete "Bewahren" werden primär über die Instrumente Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebiete sowie Landschafts- und Landschaftsschongebiete gesichert.

10 ANPASSUNG AN ÜBERGEORDNETE GRUNDLAGEN

Die übergeordneten Grundlagen wie zum Beispiel das Raumplanungsgesetz, der kantonale Richtplan, das Baugesetz oder die regionalen Planungen sind massgebend für die kommunale Planung. Neuerungen auf kantonaler Ebene haben oft zur Folge, dass auch auf kommunaler Ebene die Planungsinstrumente überarbeitet werden müssen. Dies ist bei der OPR Thun insbesondere bei der Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und des Gewässerschutzgesetzes der Fall. Für beide Thematiken definieren Kanton bzw. Bund klare Vorgaben für die Umsetzung. Dennoch besteht ein gewisser Spielraum in Bezug auf die Umsetzungsmethoden. Diese werden nachfolgend erläutert.

10.0 VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern ist seit 2011 rechtskräftig. Die Einführung der BMBV wurde durch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IHVB) von 2005 ausgelöst und hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlich angewendeten Begriffe und Messweisen – beispielsweise die Messweise der Gebäudehöhe – zu vereinheitlichen. Dies erleichtert sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümern die Anwendung. Der Kanton Bern hat die Frist für die Einführung der BMBV auf kommunaler Stufe auf den 31. Dezember 2020 festgelegt.

Für Thun hat dies konkret zur Folge, dass die Masse und Messweisen des bisherigen Baureglements auf ihre Vereinbarkeit mit der BMBV überprüft werden müssen. Wo dies nicht der Fall ist, muss eine neue Messweise gewählt werden.

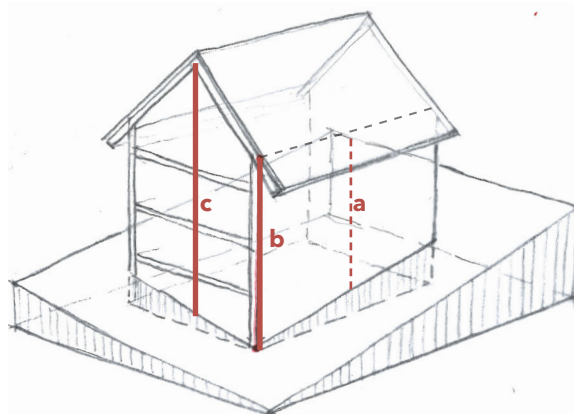
Mittlere Abstandslinie wird zum Grenzabstand

Die bisherige bernische Lösung, sich bei unregelmässigen Fassadenlinien mit der sogenannten "mittleren Abstandslinie" zu behelfen, ist nach den Bestimmungen der BMBV nicht mehr zulässig und wird daher gestrichen.

Gebäudehöhe wird zur Fassadenhöhe

Im bisherigen Baureglement wurde zur Bestimmung der Höhe von Hochbauten die Gebäudehöhe eingesetzt. Mit der BMBV findet diese Messweise keine Anwendung mehr und muss ersetzt werden. Die BMBV lässt offen, ob dies durch die Gesamthöhe oder durch die Fassadenhöhe geschehen soll. Für das Thuner Baureglement wird die bisherige Gebäudehöhe durch die neue Fassadenhöhe ersetzt, da diese sehr nahe an der bisherigen Regelung ist.

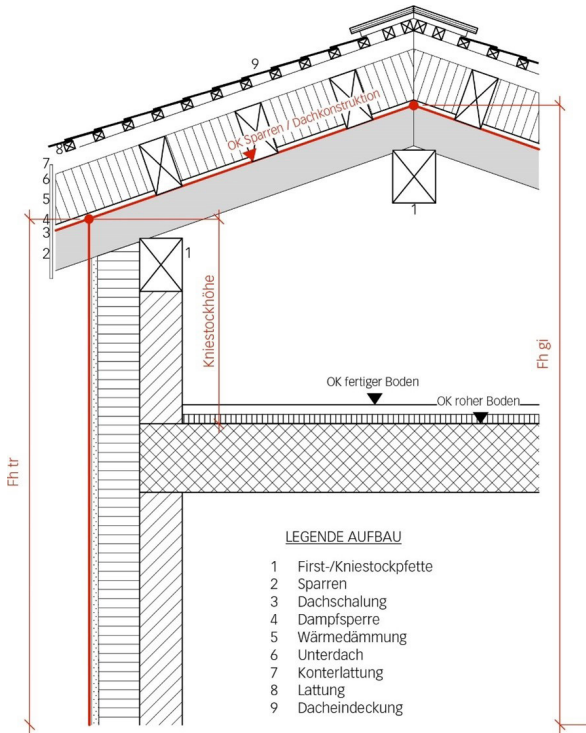
- **Bisher** galt als Gebäudehöhe auf jeder Gebäude-seite das Mittel aus den beiden Fassadenhöhen an den äussersten Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bzw. vom fertigen Terrain (sofern dieses tiefer liegt) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.
- **Neu** gilt die Fassadenhöhe. Sie bildet den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK Sparren) und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Fassadenhöhe gilt bei Flachdächern, Mansarddächern sowie Tonnendächern auf allen Seiten und wird inklusive geschlossener Brüstung gemessen. Neu ist zudem die Unterscheidung zwischen einer traufseitigen und einer giebelseitigen Fassadenhöhe.
- **Auswirkungen:** Mit der Einführung der giebelseitigen Fassadenhöhe werden Neubauten in ihrer maximalen Höhe (First) begrenzt. Die Masse für die traufseitige Fassadenhöhe entsprechen weitestgehend der bisherigen Gebäudehöhe.



- a) Messpunkt bisherige Gebäudehöhe traufseitig (an zwei Gebäudeecken, ausgemittelt)
- b) Messpunkt neue Fassadenhöhe traufseitig (höchster Höhenunterschied)
- c) Messpunkt bisherige Gebäudehöhe giebelseitig und neue Fassadenhöhe giebelseitig sind hier gleich

Kniewandhöhe wird zur Kniestockhöhe

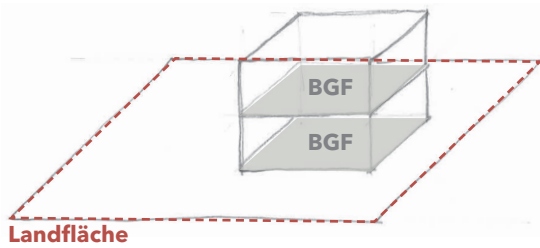
Die bisherige Kniewandhöhe wird ersetzt durch die neue Kniestockhöhe. Die Kniestockhöhe wird ab rohem Boden bis Oberkante der Dachkonstruktion (bei Schrägdach ist dies Oberkante Sparren) gemessen.



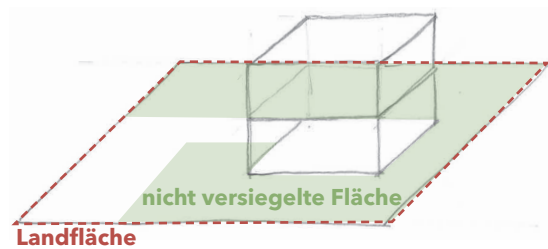
Nutzungsziffern

Die weitverbreitete Ausnutzungsziffer (AZ) wird mit der BMBV aufgehoben. Das Gesetz stellt als Ersatz verschiedene Nutzungsziffern zur Verfügung, so z. B. die Baumassenziffer, die Geschossflächenziffer oder die Grünflächenziffer. In der Stadt Thun kommt neu die Grünflächenziffer (GZ) zur Anwendung.

- **Bisher** wurde mit der Ausnutzungsziffer das Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Landfläche geregelt.
- **Neu** wird in den Zonen W2, W3, W4 und WA3 der Anteil der begrünten bzw. nicht versiegelten Fläche an der anrechenbaren Grundstückfläche festgelegt.
- **Auswirkungen:** Mit dem Verzicht auf eine Nutzungsziffer, welche das Bauvolumen bzw. die Geschossflächen direkt beschränkt, wird der Spielraum für die Bebauung vergrößert. Dies ermöglicht eine verdichtete Bauweise zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen. Mit der Einführung der Grünflächenziffer wird in den betreffenden Zonen gleichzeitig der Freiraum gesichert, welcher unverzichtbar ist für eine hohe Lebensqualität und ein gutes Stadtklima. Konkret bewirkt die Aufhebung der AZ, dass innerhalb der übrigen baurechtlichen Rahmenbedingungen (Höhe, Länge, Breite) das Bauvolumen weniger stark beschränkt wird als bisher, eine vollflächige Versiegelung der Grundstücksflächen innerhalb der Wohnzonen wird vermieden.



Bisher: Ausnutzungsziffer AZ = Verhältnis der Bruttogeschossfläche BGF zur Landfläche



Neu: Grünflächenziffer GZ = Verhältnis der nicht versiegelten Fläche zur Landfläche

10.1 GEWÄSSERSCHUTZ-/WASSERBAUGESETZ

- Beilage E "Grundlagenprojekt Fließgewässer" stellt einen integralen Bestandteil dieses Kapitels dar. Die Analyse und Herleitung der einzelnen Gewässerräume und dicht überbauten Gebiete sind darin detailliert beschrieben.

Gesetzeslage

Gemäss eidgenössischem Gewässerschutzgesetz (GSchG) müssen die Kantone den Raumbedarf oberirdischer Gewässer (fliessende und stehende) festlegen. Diese Aufgabe obliegt im Kanton Bern den Gemeinden, welche den Gewässerraum verbindlich in ihrer Richt- und Nutzungsplanung definieren müssen. Der Gewässerraum dient der Biodiversität, dem Hochwasserschutz sowie der Nutzung der Gewässer (Unterhalt und Erholungsraum). Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden.

Bisher war es üblich, im Baureglement einen Bauabstand zum Gewässer zu definieren. Diese Vorgehensweise wurde bislang auch im Baureglement Thun angewendet. Neu muss der Gewässerraum als Korridor festgelegt werden, innerhalb dessen das Gewässer sowie ein beidseitiger Uferbereich Platz finden. Im Gewässerraum sind wie bisher nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. In dicht überbauten Gebieten können neu für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die entsprechenden Festlegungen werden in den Zonenplan II und ergänzend in das Baureglement aufgenommen.

Berechnung der Gewässerräume

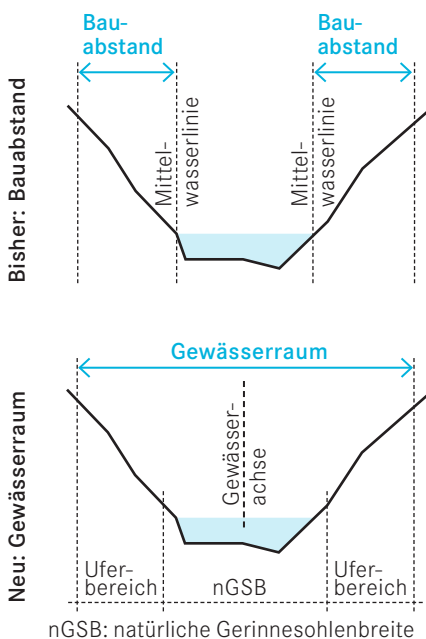
Die Breite des Gewässerraums wird für jeden Gewässerabschnitt in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fließgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraumes ist die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird dazu mit einem Korrekturfaktor multipliziert.

Dabei gilt die Faustregel: Je unnatürlicher das Gewässer und je breiter seine natürliche Gerinnesohlenbreite ist, desto breiter muss der Gewässerraum festgelegt werden.

In der folgenden Abbildung 20 sind die Berechnungsgrundlagen für die Gewässerräume auf der Grundlage der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) dargestellt.

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraum
kleiner 2 m	11 m
2 m bis 15 m	$2.5 \times \text{nGSB} + 7 \text{ m}$
grösser als 15 m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m

Abb. 20: Berechnung der Gewässerräume



Gewässer	Gewässerraum (m, Korridor oder Abstand)
Kander	30 – 60 m Abstand
Gwattgrabe	Abschnittsweise 13 – 25 m
Cholerebach und Choleregrabe	Abschnittsweise 11 – 20 m
Hünibach	17 m
Glütschbach	Abschnittsweise 14 – 17 m
Mülemoosgrabe	Abschnittsweise 11 – 14 m
Hubelgrabe	12 m
Steihufebächli	Abschnittsweise 11 – 12 m
Chratzbach	Abschnittsweise 11 – 12 m
Schwelligrabe	Abschnittsweise 11 – 12 m
Inselegrabe, Holländergräbli	11 m mit Verbreiterung bei Ufervegetation auf 14–20 m.
übrige Fliessgewässer	11 m (teilweise lokale Verbreiterungen bei wasserbaulichen Anlagen wie Schutzbauwerken, Versickerungsanlagen)
Aare	<p>Oberhalb der Regiebrücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 m Abstand ab der Böschungsoberkante im dicht überbauten Gebiet in den Altstadtgebieten II/III ▪ 10 m ab der Böschungsoberkante im Übrigen dicht überbauten Gebiet ▪ 15 m Abstand ab der Uferlinie im nicht dicht überbauten Gebiet <p>Unterhalb der Regiebrücke</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 m ab der Böschungsoberkante im dicht überbauten Gebiet von Regiebrücke bis Geb. Uttigenstrasse Nr. 22 ▪ 15 m ab der Böschungsoberkante im dicht überbauten Gebiet ab Uttigenstrasse Nr. 22 – Ende des dicht überbauten Gebiets ▪ 75 m ab Mitte des Gewässers im nicht dicht überbauten Gebiet (Amphibienlaichgebiet Schintere – Lerchenfeld)
Thunersee	15 m Abstand ab mittlerer jährlicher Hochwasserlinie, im Bonstettenpark 30 m

Abb. 21: Gewässerräume in der Stadt Thun

Festlegung der Gewässerräume

Die Gewässerräume werden im Zonenplan II für das gesamte Stadtgebiet (und somit konsequenterweise auch im Wald) als Korridore bzw. für den Thunersee als Fläche ausgeschieden. Im Plan wird unterschieden zwischen eingedolten und offenen Fliessgewässern. Grundsätzlich wird der Gewässerraum symmetrisch zur Gewässerachse festgelegt. Ausnahmen davon können im dicht überbauten Gebiet, insbesondere in Überbauungsordnungen, festgelegt werden.

Bei eingedolten Gewässerabschnitten ausserhalb der Bauzonen wird der Gewässerraum ebenfalls festgelegt. Eine Ausnahme bilden Gerinne, bei denen es sich nicht um Gewässer nach Wasserbaugesetz handelt (Drainageleitungen und Mischwasserkanäle, Hochwasserentlastungstollen, der Kohlenweiher oder der Lachenkanal).

In manchen Fällen ist eine Vergrösserung des gesetzlich minimalen Gewässerraums angezeigt. Dies ist beispielsweise bei geplanten Revitalisierungsmassnahmen oder bei speziellen örtlichen Gegebenheiten der Fall.

Die Umsetzung des Gewässerraums an der Aare und am Thunersee erfolgt gemäss den gesetzlichen Vor-

gaben und in Absprache mit den kantonalen Fachstellen. Die Gewässerraumbreiten sind in Abbildung 21 dargestellt.

Gewässerraum an der Aare und am Thunersee

- **Für die Aare oberhalb der Brücke Regiestrasse**

wird ausserhalb der dicht überbauten Gebiete ein Gewässerraum von 15 m ab der Uferlinie festgelegt. Im dicht überbauten Gebiet wird der Gewässerraum auf 10 m ab Böschungsoberkante reduziert. In den Altstadtgebieten (All-III gemäss Zonenplan) wird der Gewässerraum auf 5 m ab Böschungsoberkante reduziert. Die Altstadt ist in ihrer Gesamtheit ein historisches Baudenkmal, an dessen Struktur und Ausprägung sich die Bebauung zu richten hat. Damit der Hochwasserschutz sichergestellt werden kann, kann der Gewässerraum trotzdem nicht auf 0 m reduziert werden. Mit den 5 m Gewässerraum ist sichergestellt, dass das zuständige kantonale Tiefbauamt in die relevanten Baubewilligungsverfahren einbezogen ist und die Hochwasserschutzmassnahmen beurteilen kann. Trotzdem werden weiterhin bauliche Veränderungen und auch Ersatzneubauten innerhalb dieses Gewässerraums bewilligungsfähig sein, da es sich um dicht überbaute Gebiete handelt.

- **Für die Aare unterhalb der Brücke Regiestrasse:**
Der Regierungsrat hat für die Aare mit dem Regierungsratsbeschluss RRB 634/2017 vom 21.06.2017 beschlossen, dass die Gemeinden eine Erhöhung des Gewässerraums auf eine Breite von insgesamt 150 m vorsehen müssen. Der ganze Entwicklungsschwerpunkt Thun Nord gilt als dicht überbautes Gebiet. Folglich kann der Gewässerraum in diesem Abschnitt reduziert werden. In Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt wird der Gewässerraum hier im dicht überbauten Gebiet so festgelegt, dass ab der Böschungsoberkante noch mind. 10.0 m im Gewässerraum liegen, ab der Liegenschaft Uttigenstrasse Nr. 22 umfasst der Gewässerraum auf Antrag des Fischereiinspektorats 15 m ab Böschungsoberkante.
- **Am Thunersee** wird der Gewässerraum mit 15 m ab mittlerer jährlicher Hochwasserlinie festgelegt. Ein erhöhter Gewässerraum wird nur im Bonstettenpark im Bereich des Lustwäldchens festgelegt, mit einem Abstand von 30 m. Der Bonstettenpark liegt unmittelbar angrenzend an das Gwattlischenmoos, das die grösste zusammenhängende Schilf- und Riedfläche am Thunersee beinhaltet und sowohl ein kantonales Naturschutzgebiet als auch ein Flachmoor von nationaler Bedeutung ist.

Dicht überbaute Gebiete

Gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung kann die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Mit der Ausscheidung dicht überbauter Gebiete im Schutzzonenplan verfolgt die Stadt Thun das Ziel, die bestehenden dichten Strukturen zu wahren und Baulücken schliessen zu können. Dies ist insbesondere in der Innenstadt der Fall. Der Gewässerraum wird für die Parzellen in diesen Gebieten situationsbezogen festgelegt.

Das Vorgehen bei Bauvorhaben im Gewässerraum wird im Baureglement beschrieben. Da in der Stadt Thun in den dicht überbauten Gebieten (ausser an der Aare) für den Gewässerraum die Mindestbreite (gemäss GSchV) ausgeschieden wird, sind bei Bauvorhaben im Gewässerraum ein Amtsbericht des Kantonalen Tiefbauamts und eine Stellungnahme des städtischen Tiefbauamts sowie des Planungsamts erforderlich. Massgebend für die städtischen Stellungnahmen ist das kommunale Fliessgewässerkonzept. Gestützt auf diese Stellungnahmen macht die Baubewilligungsbehörde falls nötig eine Interessenabwägung und legt den einzuhaltenden Bauabstand im Einzelfall fest.

10.2 WALD

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind grundsätzlich drei Waldthemen zu bearbeiten: Ausdehnung der Waldfläche (Hinweis in der Grundnutzung des Zonenplans), Feststellung der Waldgrenze nach Artikel 10 Absatz 2 Waldgesetz sowie die Überführung und Neu-Festlegung der Wald-Baulinien im Baulinienkataster.

Waldfläche

Für die Ausdehnung des Waldes besteht keine übergeordnete digitale Grundlage. Im Rahmen der Ortsplanung ist deshalb die Waldfläche aus den zur Verfügung stehenden Grundlagen zu entnehmen – der Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung, der Waldfläche des heutigen Zonenplans, der Ergebnisse der Waldfeststellungsverfahren und den Perimetern allfälliger Rodungs- und Aufforstungsprojekte.

Im neuen Zonenplan wird die Waldfläche vorab aus dem heutigen Zonenplan übernommen und wo nötig stellenweise korrigiert. Sie ist zweckmässig generalisiert und wird als Hinweis dargestellt. Im Gegensatz zur Waldfläche, wie sie in der Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung vorliegt, werden die Waldwege und Forststrassen ebenfalls der Waldsignatur zugeschlagen, damit eine mehr oder weniger zusammenhängende Fläche entsteht.

Gegenüber dem heutigen Zonenplan wurden – gestützt auf die kantonale Vorprüfung – drei Korrekturen der Waldfläche vorgenommen:

- Ehemaliges Pumpwerk Lerchenfeld: Neu Waldfläche statt Bauzone (ZöN)
- Hochwasserschutzprojekt Chratzbach: Berücksichtigung der Rodungs- und Aufforstungsflächen
- Naturschutzgebiet Gwattmösl: Berücksichtigung der neu festgelegten Waldgrenze

Festlegung der Waldgrenze

Die Waldgrenze wird grundsätzlich aus dem heutigen Zonenplan übernommen. Sie bleibt insbesondere unverändert, wenn benachbarte Bauzonen erhalten bleiben. Dies gilt auch dann, wenn eine Umzonung in die Freihaltezone erfolgt, da es sich auch bei dieser um eine Bauzone handelt.

Die Auszonung von Bauzonen, welche an den Waldgrenzen erfordert die Aufhebung der früher festgelegten Waldgrenze. Die Neueinzonung von Bauzonen, welche an den Waldgrenzen erfordert eine neue Waldfeststellung und entsprechende Festlegung der Waldgrenze. Aufgrund der Änderungen am Zonenplan sind folgende Änderungen an der Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz nötig:

- Allmendingen (Amerika): Neufestlegung Waldgrenze im Bereich Parzelle Strättligen Nr. 416
- Bürgerwald (Gwattmögli): Neufestlegung Waldgrenze im Bereich Parzelle Strättligen Nr. 3790
- Bürgerwald (Gwattmögli): Aufhebung der Waldgrenze im Bereich Parzelle Strättligen Nr. 4118
- Lauenen (Goldiwilstrasse): Aufhebung der Waldgrenze im Bereich Parzellen Thun Nrn. 3655, 2145
- Lauenen (Goldiwilstrasse): Aufhebung der Waldgrenze im Bereich Parzelle Thun Nr. 3613
- Lauenen (Goldiwilstrasse): Aufhebung der Waldgrenze im Bereich Parzelle Thun Nr. 2058
- Lauenen (Chratzbach): Aufhebung der Waldgrenze im Bereich Parzellen Thun Nrn. 3546, 2054, 2105 und 2154
- Schlachthof (Pumpwerk Lerchenfeld): Aufhebung der Waldgrenze im Bereich Parzelle Thun Nr. 3499

Die nötigen Neufeststellungen und Aufhebungen der Waldgrenze erfolgen im Rahmen des separaten Waldfeststellungsverfahrens parallel zur Ortsplanungsrevision. Die neue verbindliche Waldgrenze wird im Zonenplan I, Bauzonenplan, auf der Grundlage des Waldfeststellungsverfahrens als Hinweis dargestellt.

Überführung der Wald-Baulinien

In zwölf Überbauungsordnungen aus dem Jahr 1987 werden innerhalb des Thuner Baugebiets mittels Wald-Baulinien verkürzte Waldabstände festgelegt. Es sind dies:

- Überbauungsordnung (Waldabstandslinienplan) Farmweg/Thierachernweg vom 04.09.1987
- Überbauungsordnung (Waldabstandslinienplan) Forstweg vom 04.09.1987
- Überbauungsordnung (Waldabstandslinienplan) Lerchenfeldstrasse/Fabrikstrasse vom 04.09.1987
- Überbauungsordnung (Waldabstandslinienplan) Rufelstrasse/Ried vom 04.09.1987
- Überbauungsordnung (Waldabstandslinienplan) Wylergasse vom 07.09.1987
- Überbauungsordnung (Waldabstandslinienplan) Blümlimatt/Lauenen vom 07.09.1987
- Überbauungsordnung (Waldabstandslinienplan) Stegacker vom 07.09.1987
- Überbauungsordnung (Waldabstandslinienplan) Trüelmatte vom 07.09.1987
- Überbauungsordnung (Waldabstandslinienplan) Obermatt vom 07.09.1987
- Überbauungsordnung (Waldabstandslinienplan) Moos/Steinhaufen vom 10.09.1987
- Überbauungsordnung (Waldabstandslinienplan) Wart/Riedegg vom 17.09.1987
- Überbauungsordnung (Waldabstandslinienplan) Göttibach/Hofstetten vom 17.09.1987

In den zugehörigen spezifischen Überbauungsvorschriften wird in diesen Überbauungsordnungen zudem geregelt, was innerhalb dieser festgelegten verkürzten Waldabstände gebaut werden darf.

Mit der Ortsplanungsrevision führt die Stadt Thun die in den zwölf Überbauungsordnungen festgelegten Waldabstände als Wald-Baulinien in den Baulinienkataster über, d. h. sie werden unverändert digitalisiert und neu festgelegt. Die zwölf Überbauungsordnungen und damit insbesondere deren spezifische Vorschriften zum Bauen innerhalb des Waldabstands werden aufgehoben. Sie werden durch einen neuen Artikel 28a im Baureglement ersetzt und vereinheitlicht. Innerhalb des durch die Wald-Baulinien verkürzten Waldabstands sind keine neuen Bauten und Anlagen zugelassen. Bestehende bewilligte Bauten können im heutigen Volumen genutzt und erneuert werden (Besitzstand).

Als zusätzliche Korrektur werden zudem im Schlachthofareal (Lerchenfeld) die bisher als Wald-Baulinien geführten Waldabstände vom 4.9.1987 ersatzlos aufgehoben, weil dazu keine rechtskräftige Überbauungsordnung vorliegt. Demgegenüber werden die in der neuen - am 22. Dezember 2021 genehmigten - Überbauungsordnung "Lerchenfeld Nord" festgelegten Wald-Baulinien in den Baulinienkataster überführt.

Sämtliche Wald-Baulinien werden als Bestandteile der Ortsplanungsrevision neu festgelegt. Dies gilt auch für Wald-Baulinien innerhalb von Überbauungsordnungen (z. B. Höhweg Ost, Bellevuestrasse Süd, etc.) Die Wald-Baulinien sind somit nicht an die spezifischen Überbauungsordnungen gebunden, sondern behalten ihre Gültigkeit im Baulinienkataster, selbst wenn die spezifische Überbauungsordnung zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben würde.

Nutzungsüberlagerungen im Wald

Der Zonenplan der Stadt Thun stellt gewisse Überlagerungen von Nutzungen im Wald dar. Neben einzelnen Waldstücken, welche zusätzlich von Landschaftschongebiet, Landschaftsentwicklungsgebiet oder Naturschutzgebiet überlagert werden, werden insbesondere auch die Gewässerräume im Wald verbindlich festgelegt. Mit dieser bewussten Festlegung soll zum Ausdruck kommen, dass innerhalb des Waldes insbesondere auch andere Schutzaspekte von grosser Bedeutung sind und beachtet werden sollen.

10.3 SCHUTZ- UND INVENTAROBJEKTE

- Beilage B "Landschaftsinventar" mit Inventarplan und Aufnahmeprotokoll stellt einen integralen Bestandteil dieses Kapitels dar.

Die Schutzzonenpläne (Teile 1-3) und die darin enthaltenen Objekte gelten über das gesamte Stadtgebiet und für alle Planungsinstrumente. Der Schutzstatus entsprechender Objekte ist entsprechend auch dort verbindlich, wo Flächen betreffend Nutzungsplanung von dieser Ortsplanungsrevision ausgeklammert werden (s. Kapitel 3). Bezüglich Umgang mit weiteren, nur im Inventarplan ausgewiesenen schutzwürdigen (Lebensraum-)Elementen/Objekten wird auf übergeordnet geltendes Recht verwiesen. Die Elemente werden zudem im Grundlagenbescheid der Stadt Thun ausgewiesen.

Im Rahmen der OPR und auf Basis von aktualisierten Grundlagen wurde auch der Inventarplan überarbeitet und ergänzt, sowie das entsprechende Aufnahmeprotokoll aktualisiert (vgl. Beilage B). Die verbindlichen Inhalte aus dem Inventar werden im Zonenplan dargestellt. Dies beinhaltet Hinweise auf übergeordnet festgelegte Inhalte wie Inventarobjekte von Bund, Kanton und Region (z. B. auch Naturschutzgebiete) sowie die kommunal festgelegten Inhalte wie z. B. der Schutz von Einzelbäumen, Baumreihen, Alleen und Trockenstandorten.

Die Kulturschutzobjekte des revidierten kantonalen Bauinventars werden in den Schutzzonenplan übernommen. Weiter werden Grundlagen wie das Inventar historischer Verkehrswege oder das Wanderwegnetz ausgewiesen.

Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung

Das Wasser- und Zugvogelreservat, Objekt Nr. 108 "Kanderdelta bis Hilterfingen", Teilgebiet III, überlagert sämtliche Uferbereiche wie auch den an die Stadt Thun angrenzenden Thunersee. Der Vollzug respektive der raumplanerische Abgleich dieses national bedeutenden Objekts mit der kommunalen Grundordnung erfolgt über die kommunalen Uferschutzplanungen. Die bestehenden Uferschutzplanungen werden im Rahmen der OPR nicht verändert (vgl. Kapitel 5.7 Uferschutz). Zum Zeitpunkt einer nächsten Revision einer Uferschutzplanung sind insbesondere die Anforderungen an den Natur- und Wildtierschutz zu koordinieren, zu aktualisieren und zu verankern. Dies betrifft beispielsweise die Durchwegung sowie die Schutz- und Besucherlenkung. Das Jagdinspektorat wie auch der Wildhüter werden im Rahmen der jeweiligen Planungsverfahren einbezogen. Periodische Nutzungen und Aktivitäten wie Anlässe und Ver-

anstaltungen am und im Thunersee (v.a. im Bereich der Ufernähe) werden bereits heute fallweise mit dem zuständigen Wildhüter und dem kantonalen Jagdinspektorat koordiniert und abgestimmt. Dies betrifft insbesondere auch potenzielle Winternutzungen. Sommernutzungen sind insgesamt weniger problematisch als Winternutzungen. Als Grundlage für das Polizeiinspektorat betreffend Bewilligung von Anlässen und Veranstaltungen im Wirkungsbereich der Wasser- und Zugvogelreservate wird die Erstellung einer Checkliste geprüft.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gestützt auf die Gesetzgebung des Bundes und das Naturschutzgesetz des Kantons Bern (Art. 27 NSchG) in ihrem Bestand geschützt (s. Art. 85a BR, Kapitel 11.9). Die entsprechende Ausweisung im Inventarplan zeigt sämtliche zum Zeitpunkt der OPR erfassten Hecken sowie Feld- und Ufergehölze auf, wobei auch künftig entstehende aktuell noch nicht erfasste Elemente gemäss Art. 27 NSchG geschützt sind. Vorhaben und Eingriffe, welche Auswirkungen auf Hecken oder Feld- und Ufergehölze haben, bedingen eine Ausnahmebewilligung und werden gemäss Art. 13 NSchV (Erhaltung, Wiederherstellung oder ökologischer Ersatz) durch die zuständige übergeordnete Stelle geprüft und bewilligt.

Archäologische Schutzgebiete

Die archäologischen Schutzzonen gemäss den Grundlagen des kantonalen archäologischen Dienstes werden im Inventarplan sowie im Zonenplan II, Teil 3, als Schutzgebiete ausgewiesen. Der Schutzstatus gilt über das gesamte Stadtgebiet und für alle Planungsinstrumente, also auch in jenen Gebieten, welche von der Ortsplanungsrevision ausgeklammert sind und in einer der OPR nachgelagerten oder parallelen Nutzungsplanung bearbeitet werden (siehe Kapitel 3).

Landschaftsschutzgebiet Cholerenschlucht, Nr. 16 (LRP ERT)

Die Aufnahme dieses Landschaftsschutzgebietes als kommunales Schutzgebiet gemäss Massnahmenblatt A2 des regionalen Landschaftsrichtplans LRP wurde geprüft. Das Gebiet der Cholerenschlucht liegt teilweise im Perimeter des kantonalen Waldinventars mit weitergehenden ökologischen Anforderungen, und unterliegt insgesamt der ordentlichen Waldschutzgesetzgebung, dank welcher es bereits über einen ausgedehnten Schutzstatus verfügt. Eine zusätzliche Festlegung als kommunales Schutzgebiet würde keinen weitergehenden Schutz für das betroffene Gebiet generieren. Überlagernde Schutzgebiete tragen zudem nicht zur Klärung oder Vereinfachung der Planungsinstrumente bei. Auf die Ausscheidung als kommunales Schutzgebiet im Rahmen der OPR

wird entsprechend verzichtet. Bei der Planung und Realisierung allfälliger Bachverbauungen und Erschliessungsanlagen im Bereich des regionalen Landschaftsschutzgebietes Cholorenschlucht wird durch die Stadt Thun sichergestellt, dass diese gut in die Landschaft integriert werden.

Bibervorkommen in der Stadt Thun

Der Biber wurde in der Stadt Thun in jüngerer Vergangenheit entlang der Aare stromaufwärts bis zum Mühleplatz gesichtet. In diesem Zusammenhang erfolgten, in Absprache mit dem zuständigen Wildhüter, Schutzmassnahmen an gewissen Einzelbäumen. Auf Grund der Biber-Sichtungen in der Stadt und der Besiedlung der Zulg (Steffisburg) ist eine weitere Ausweitung seines Lebensraums entlang der Aare in Richtung Stadt Thun zu erwarten. Die Situation wird im Fall von neuen Meldungen oder Feststellung von Bibervorkommen in Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung, dem zuständigen Wildhüter und dem kantonalen Jagdinspektorat beurteilt. Gestützt darauf sind entsprechende Massnahmen respektive Verfahren zu definieren und auszulösen.

Einzelbäume, Baumreihen/-gruppen

Aufgrund von Mitwirkungseingaben wurde der Schutzstatus verschiedener Bäume respektive Baumreihen überprüft, insbesondere auch jener der Baumreihe im Seefeld. Dabei zeigte sich, dass das Objekt den städtischen Richtlinien zur Unterschutzstellung von Baumreihen entspricht und der ausgewiesene Schutzstatus berechtigt ist. Die Baumreihe ist als raumprägendes Strukturelement von hoher siedlungsästhetischer Bedeutung. Ein Grossteil der Bäume ist zudem auch als Einzelexemplare von grossem ökologischem Wert. Im Rahmen der Arealentwicklung in diesem Gebiet müssen die Schutzwerte entsprechend berücksichtigt und in eine Gesamtinteressenabwägung miteinbezogen werden.

Kreuzkrötenpopulation auf der Burgerallmend

Der Standort der stark gefährdeten Kreuzkröten auf der Burgerallmend wurde überprüft. Lage, Grösse und Qualität des Folienbiotops und der Ruderalflächen (notwendig für den Lebensraum der Tiere) erfüllen in der aktuellen Ausbildung die Anforderungen an die Sicherung als kommunales Naturgebiet oder als Kleingewässer-Lebensraum nicht. Aufgrund des übergeordneten Schutzstatus der Amphibienart sind aber Massnahmen auch ohne Bestimmungen in der Grundordnung ableitbar. Bei der im Nachgang zu dieser OPR vorgesehenen Einzonzung und Entwicklungsplanung für einen Sportcluster auf der Burgerallmend (s. Kapitel 3) werden entsprechende Massnahmen für die Optimierung und Aufwertung des Kreuzkröten-Standortes erarbeitet, ggf. verbunden mit einer Verlegung. Im Rahmen der OPR wird daher auf die Ausweisung eines Schutzgebietes verzichtet.

10.4 NATURGEFAHRENKARTE

- Beilage D "Umsetzung Naturgefahrenkarte in Ortsplanungsrevision" stellt einen integralen Bestandteil dieses Kapitels dar.

Die Naturgefahrenkarte wird mit den aktuell geltenden Gefahrengebieten und -stufen dargestellt. Neben den kantonal geltenden Naturgefahrengebieten sind im kommunalen Zonenplan zusätzlich die Gebiete mit einer Gefährdung durch Grundwasseraufstoss sowie die Gebiete entlang des Thunerseeufers, in welchen gemäss BR zusätzliche Schutzanforderungen gelten, festgelegt.

Im Rahmen der Umsetzung der Naturgefahrenkarte in der OPR wurde zudem der neue ZP auf die Vereinbarkeit mit allfälligen Naturgefahren überprüft. In diesem Sinne wurden alle unbebauten Bauparzellen im roten und blauen Gefahrengebiet sowie sensible Nutzungen im roten, blauen und gelben Gefahrengebiet im Detail untersucht und eine Interessensabwägung durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass bei sämtlichen analysierten Parzellen die vorgesehenen Änderungen im Rahmen der OPR zulässig und keine Auszonungen bestehender Bauzonen erforderlich sind. Allerdings sollten bei einigen Nutzungen (Objekt-)Schutzmassnahmen überprüft werden.

10.5 BAULINIENKATASTER

Die Stadt Thun verfügt über ca. 170 Alignements- und Strassenpläne, welche zu einem grossen Teil bereits über 50-jährig sind. Bei den Baulinien handelt es sich fast ausnahmslos um Abstandslinien. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die bestehenden Baulinien überprüft, mit dem Ziel, diese in einen Baulinienkataster zu überführen. Die Kriterien, um die Baulinien beizubehalten, sind die Raumsicherung für den Strassenausbau gemäss den Kriterien des GVK und die langfristige Sicherung von städtebaulichen Strukturen. In Anhang 10 des Baureglements sind alle Pläne aufgelistet, die im Rahmen der OPR aufgehoben werden. Im Baulinienplan ist zudem ersichtlich, welche Baulinien in den Kataster überführt werden und welche endgültig aufgehoben werden. Die Überbauungsordnungen der Waldabstandslinien werden ebenfalls aufgehoben und die Waldabstandslinien in den Baulinienkataster überführt.

Die Anpassung des Baulinienkatasters umfasst grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet, also auch die von der Ortsplanungsrevision ausgenommenen Gebiete. Eine Anpassung von Baulinien in von der Ortsplanungsrevision ausgenommenen Gebieten (z. B. ESP Bahnhof Thun/Rosenau) wird basierend auf den Ergebnissen laufender Verfahren geprüft und bei Bedarf losgelöst von der Ortsplanungsrevision vorgenommen.

Änderungen am Baureglement, die nach der 1. öffentlichen Auflage vorgenommen wurden, sind im Kapitel 17 erläutert.

11 MASSNAHMEN BAUREGLEMENT

Mit der OPR werden sowohl Änderungen im Baureglement als auch im Zonenplan vorgenommen. Die Änderungen in diesen Instrumenten überlagern sich häufig. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen für das Baureglement und für die Zonenpläne separat aufgeführt.

Das Baureglement für die Stadt Thun wird gesamthaft überarbeitet. Dabei werden die Grundsätze des heutigen Baureglements weitergeführt, was bedeutet, dass das Thuner Baureglement nach wie vor verhältnismässig wenig Bestimmungen enthält und einen grossen Handlungsspielraum und Flexibilität für die im STEK 2035 bezeichneten Gebiete mit hohem Entwicklungspotenzial belässt. Das neue Baureglement unterstützt dabei die gezielte Innenentwicklung einerseits durch Vereinfachungen der heute geltenden Vorschriften in der Regelbauzone, andererseits durch das Festlegen besonderer baurechtlicher Ordnungen wie ZPP und UeO. Gleichzeitig werden die Grundsätze, Ziele und Strategien zur qualitätsvollen und nachhaltigen Innenentwicklung des STEK 2035 im Baureglement durch neue oder neu formulierte Artikel verankert. Diese werden in Kapitel 2 des Baureglements - Grundsätze des Bauens - und Kapitel 3 - Qualitätssicherung - ausformuliert und sind somit den in Kapitel 4 bis 8 formulierten Detailbestimmungen vorangestellt.

Das Baureglement wird zudem an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV angepasst (vgl. Kapitel 10.0). Die Änderungen führen einerseits zu formalen Anpassungen (z. B. Umformulierungen oder neue Begriffe aufgrund der BMBV) und andererseits zu materiellen Überarbeitungen (z. B. neue Regelungen aufgrund der BMBV, überarbeitete Energiebestimmungen, neue ZPP etc.).

Mit den vorgenommenen Anpassungen erhalten die Grundeigentümer deutlich mehr Flexibilität für die Baugestaltung, bei gleichzeitiger Sicherung der Siedlungsqualität. Zudem wird die Bebaubarkeit vieler Parzellen verbessert. So wird zum Beispiel auf vielen Einfamilienhausparzellen die Erstellung von Mehrfamilienhäusern möglich.

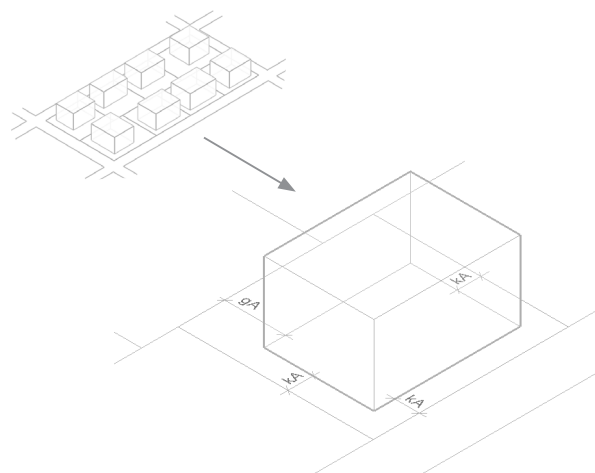
Die wichtigsten Änderungen finden sich nachfolgend beschrieben.

11.0 BAUWEISE (ART. 23 UND 24)

Die geschlossene Bauweise in der Zone WA4 und WA5 gilt in der ersten Bautiefe entlang der bezeichneten Strassen. Sie kann in diesen Zonen/Gebieten auch als annähernd geschlossene Bauweise ausgebildet werden. Daneben gilt sie auch weiterhin in den Altstadt- und Ortsbildgebieten in welchen bereits heute diese Bauweise vorherrscht (vgl. Art. 24 BR).

11.1 BAUABSTÄNDE (ART. 25-27)

Neu gilt der grosse Grenzabstand in der Regel auf der strassenabgewandten Seite. Ziel dabei ist, zusammenhängende Frei- und Grünräume zu bilden und gleichzeitig die Definition der Strassenräume zu fördern. Beispielsweise aufgrund der Parzellenform oder in Hanglagen kann der grosse Grenzabstand anders ausgerichtet werden. In der WA4 und WA5 mit geschlossener Bauweise sind weitere Regelungen vorgesehen.



11.2 DACHGESTALTUNG (ART. 37, ART. 62, ART. 65)

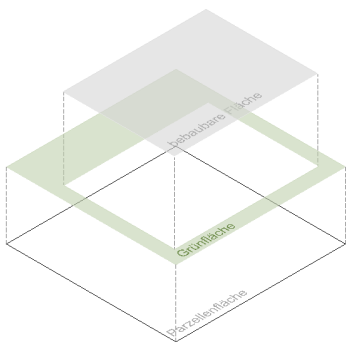
Die bisherige Attikaregelung fällt weg. Attikaformen sind weiterhin möglich, sie werden jedoch der Nutzfläche im obersten Geschoss angerechnet. Im Übrigen sind die Dachformen frei.

Gleichzeitig wird auch dem gesellschaftlichen Aspekt der Innenentwicklung Rechnung getragen, indem beispielsweise die Nutzung von Flachdächern als attraktive Aussenräume grundsätzlich ermöglicht wird. Die Nutzung von Solarenergie und eine ökologische Bepflanzung der Dächer sind dabei nicht ausgeschlossen. Alle drei Nutzungen können neu miteinander kombiniert werden.

Um den besonderen Verhältnissen in den Ortsbildschutzgebieten und bei den K-Objekten gerecht zu werden, gelten dort bezüglich der Dachgestaltung neu zusätzlich weitergehende Regelungen. Diese betreffen insbesondere die Breite der Dachaufbauten welche auf 30 % der Fassadenlänge beschränkt werden und ein Ausschluss von Dacheinschnitten und Firststoblichter.

11.3 NUTZUNGSMASS (ART. 39-43)

- Die AZ fällt weg.
- Neu wird in den Zonen Wohnen und der Zone Wohnen/Arbeiten WA3 eine Grünflächenziffer (GZ) nach BMBV eingeführt. Die GZ regelt das Verhältnis zwischen versiegelten und unversiegelten Bodenflächen (vgl. Kapitel 10.0).
- Der grosse Grenzabstand wird reduziert und vereinheitlicht. In der W2 beträgt er 8 m. In den übrigen Zonen Wohnen und Wohnen/Arbeiten beträgt der grosse Grenzabstand 10 m.
- Der kleine Grenzabstand von 4 m gilt allseitig (in allen Bauzonen der offenen Bauweise).
- Der Ausbau innerhalb von bestehenden Bauvolumen, welche die neuen baupolizeilichen Masse überschreiten, ist zulässig.
- Neue Fassadenhöhen $F_{h\ tr}$ / $F_{h\ gi}$ für Schrägdach und Fassadenhöhe F_h für andere Dachformen (vgl. Kapitel 10.0).



Neu gilt eine Fassadenhöhe, innerhalb derer sämtliche Geschosse Platz haben müssen. Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.

Die Fassadenhöhe wird für Flachdachbauten und für Dächer mit Giebel unterschiedlich gemessen (im letzteren Fall gibt es eine Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig, wobei der Giebel höher ausfallen darf als der Flachdachbau). Damit soll eine offensichtliche Bevorzugung von Flachdachbauten verhindert werden. Die Mehrhöhe für Satteldächer lässt allerdings kein zusätzliches Geschoss zu (vgl. Kapitel 10.0).

11.4 AREALBONUS (ART. 44)

Neu kann innerhalb der bezeichneten Gebiete eine Mehrnutzung realisiert werden, wenn dafür ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird. Zu diesem Zweck wird in ausgewählten Gebieten der Arealbonus eingeführt, als Instrument für die zielgerichtete Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen. Er ermöglicht heute in eher kleinstrukturierten Gebieten die Schaffung neuer grösserer Strukturen mit höherer Ausnutzung und Dichte. Unter der Voraussetzung einer minimalen Arealfläche von 3'000 m², welche gemeinsam beplant und bebaut wird, wird ein Bonus einer Mehrhöhe von drei Metern und einer um zehn Prozentpunkte reduzierten Grünflächenziffer gewährt. Diese quantitative und begrenzte Unterschreitung wird als verträglich beurteilt, da die Grünflächenziffer im Baureglement in einer ausreichenden Höhe festgesetzt wurde (für die Zonen Wohnen 0.45). Eine allfällige Reduktion der Grünflächenziffer muss zudem im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens aufgezeigt werden und wird so einerseits durch die qualitative Aufwertung des gesamten Grünraumes sowie andererseits durch den schonenden Umgang mit der Ressource Boden im Sinne der Innenentwicklung kompensiert. Im Rahmen der Planung, welche dem Bezug des Arealbonus vorangeht, sind die Themen Qualitätssicherung, Quartierverträglichkeit, Mobilität und nachhaltige Energielösung vertieft zu betrachten.

11.5 STRASSENRAUMZONE (ART. 77)

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen, d. h. der baulichen Verdichtung zu urbanen Stadtteilen, werden die heutigen Aussenräume nicht nur verringert, sondern gleichzeitig auch als Begegnungsräume stärker beansprucht. Insbesondere in Zentrumsgebieten erhöhen sich dadurch die Anforderungen an eine sorgfältige Gestaltung der öffentlichen Räume. Gemäss dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 soll dem qualitativen Aspekt des öffentlichen Raums künftig eine höhere Bedeutung zukommen.

Mit der Strassenraumzone soll eine erhöhte und langfristige Abstimmung von privaten und öffentlichen Bauvorhaben im Hinblick auf eine attraktive Gesamtgestaltung besonders wichtiger öffentlicher Räume (urbane Strassenräume) erreicht werden. Im Bereich von Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebieten wird im Zonenplan I auf die Ausscheidung der Strassenraumzone verzichtet und deren Wirkung stattdessen auf die entsprechende Schutzzone ausgeweitet (vgl. Art. 62 Abs. 2 BR).

Der öffentliche Raum wird in diesem Fall als Bereich von Fassade zu Fassade verstanden, umfasst also die gesamte Raumeinheit der strassenbegleitenden Bauten mit ihren Fassaden, ihren privaten Vorbereichen zur Strasse und die öffentliche Strasse selbst mit ihren Fahrbahnen, Trottoirs und ihrer Bepflanzung.

Folgende bewusst ausgewählte öffentliche Räume sollen mit der Strassenraumzone überlagert werden:

- Schlossmattstrasse, Waisenhausstrasse, Kasernenstrasse, Mittlere Strasse, Pestalozzistrasse, Länggasse, Stockhornstrasse, Unterführung Mittlere Strasse und Unterführung Frutigenstrasse: In Anlehnung an den Richtplan Gebietsentwicklung Bahnhof West, welcher bereits entsprechende Vorgaben zum öffentlichen Raum macht.
- Aarestrasse, Maulbeerplatz und General-Guisan-Platz als neue Festlegung – wichtiger innerstädtischer Raum, der weiter attraktiviert werden muss.
- Schulstrasse als neue Festlegung – wichtiges Quartierzentrum und Entwicklungsgebiet gemäss STEK 2035.
- Frutigenstrasse-Gwattstrasse (Migros Dürrenast bis Lachenareal) als neue Festlegung – wichtige neue Zentrumsbildung und in Anlehnung an das STEK 2035 und in Abstimmung mit dem Gesamtverkehrskonzept (GVK): Massnahme M7 Arealentwicklung Gwattstrasse-Lachen.
- Seestrasse als neue Festlegung in Abstimmung mit dem GVK: Massnahme M2 Umwidmung und Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Seestrasse.
- Weststrasse, Talackerstrasse, Hohmadstrasse (Bereich Zentrum Oberland - Siegenthalergut) als neue Festlegung in Abstimmung mit dem GVK: Massnahme M8 Arealentwicklung Siegenthalergut.
- Allmendstrasse, Bernstrasse, Steffisburgstrasse, Berntorplatz, Graben, Burgstrasse als neue Festlegung im Bereich wichtiger städtischer Einfallsachsen.
- Zudem wurde die Wirkung der Strassenraumzone als neue Festlegung auf alle Strassenzüge in Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebieten ausgedehnt.

11.6 ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN (ART. 45)

In der Stadt Thun sind rund 60 Gebiete als Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN und rund 10 Gebiete als Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF ausgewiesen. Diese Flächen sind für öffentliche resp. allgemeine Nutzungen reserviert. Im Baureglement werden der Hauptverwendungszweck, die bauliche Nutzung sowie Gestaltungsprinzipien näher geregelt. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und dem haushalterischen Umgang mit den städtischen Ressourcen sowie zur Deckung des Raumbedarfs für die öffentliche Infrastruktur sollen auch in den Zonen für öffentliche Nutzungen die heutigen Flächen effizienter genutzt werden.

Aufgrund einer Ortsbegehung in den Schularealen wurde das jeweilige städtebaulich vertretbare Nutzungsmass evaluiert. Wo eine Verdichtung in Frage kommt, wurden Baumasse in den Bestimmungen verankert und die Festlegung "bestehend" gestrichen. Dies ermöglicht Schulraumerweiterungen. Wird im Zuge eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag) der Nachweis erbracht, dass es bei einer Abweichung von den festgelegten Baumassen zu einer gesamthaft überzeugenderen Lösung kommt, so ist eine Erhöhung der Baumasse erlaubt. Die festgelegte Fassadenhöhe kann dabei ebenfalls überschritten werden.

Bei ZöN mit der Festlegung "bestehend" werden die Höhenmasse für allfällige Erweiterungen festgelegt. Diese orientieren sich an den Bestandesbauten (exkl. allfälliger Hochpunkte wie Kirchtürme oder ähnliches) und weisen jeweils eine Reserve (in der Regel 0.2 m bis 0.5 m) im Sinne eines Projektierungsspielraums für die Erweiterungen z.B. im Zusammenhang mit allfälligen energetischen Dachsanierungen auf.

Die ZöN 43 Friedhof Schoren erfährt im Rahmen der OPR keine materiellen Änderungen. Die ZöN wurde vorgängig zur OPR in einem ordentlichen Verfahren angepasst (Änderung vom 21.9.2017/5.2.2018 (Reg.-Nr. 241- 29). Im Rahmen der OPR werden im Sinn einer redaktionellen Bereinigung die zulässigen Masse aus den Zweckbestimmungen in die Grundzüge der ZöN verschoben. Zudem wird im Rahmen der Umsetzung der BMBV der Begriff "Nebenbauten" durch "Kleinbauten" ersetzt.

Die Vorschriften der ZöN Kirchen werden im Rahmen der OPR nicht verändert. In einem der OPR nachgelagerten Prozess soll gemeinsam mit den Landeskirchen überprüft werden, ob ggf. Anpassungsbedarf besteht. Eine Ausnahme bildet die ZöN Marienkirche, bei welcher der Perimeter verkleinert wird, um den

nicht mehr durch die Kirchen verwendeten Teil der Zone Wohnen W3 zuzuführen.

Bedarfsnachweis ZöN

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden verschiedene Erweiterungen bestehender Zonen für öffentliche Nutzungen sowie eine neue Zone für öffentliche Nutzung festgelegt. In der folgenden Tabelle finden sich die entsprechenden Begründungen.

Typ:

e = flächenmässige Erweiterung bestehende ZöN

n = Ausscheidung neue ZöN

ZöN			
Nr.	Name	Typ	Bedarf
1	Schulhaus Lerchenfeld	e	<p>Die Erweiterung umfasst eine neue Fläche von 1131 m² im Bereich der Parzelle Thun Nr. 137. Die Stadt Thun plant die Schulanlage Lerchenfeld für rund 37 Mio. zu sanieren und zu erweitern. Folgende Faktoren führen in Zukunft zu einem bedeutend grösseren Fussabdruck der Schulgebäude im Lerchenfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Die aktuellen und prognostizierten Klassengrössen liegen über dem Normalbereich. Zudem fehlen Gruppenräume und Räume für Halbklassenunterricht. · Es werden steigende SchülerInnenzahlen prognostiziert. Deshalb wird Schulraum für einen Kindergarten, drei zusätzliche Klassen, Gruppenräume sowie eine neue Doppelturnhalle geplant. Zudem wird Schulraum für 8 Basisstufenklassen erstellt. · Der Bedarf nach familienexterner Kinder-Betreuung steigt, so dass zusätzliche Flächen für die Tagesschule zur Verfügung gestellt werden muss. · Proportional mit den steigenden Klassenzahlen wächst auch der Bedarf an Aussenraum. Damit der steigende Bedarf an Aussenraum trotz steigendem Fussabdruck der Gebäude gedeckt werden kann, braucht es eine Vergrösserung der ZöN. Weitere Argumente für die Erweiterung der ZöN sind: · Der aktuell fehlende Schulraum für Halbklassenunterricht soll möglichst rasch mit einem Provisorium gedeckt werden. Dafür braucht es zusätzliche Flächen ausserhalb des Schulareals, damit die Einschränkungen für die Planung des Bauablaufs auf dem Schulareal möglichst geringfügig sind. · Nach Realisierung des Erweiterungsbaus wird eine Entflechtung des Langsamverkehrs und des MIV auf dem Schulhausareal angestrebt (Sicherheit). Eine Erweiterung der ZöN schafft dazu Möglichkeiten.
4	Frohsinnweg (Feuerwehrmagazin)	e	<p>Die geringfügige Erweiterung von 143 m² erfolgt auf Grund der Anpassung der Zonengrenze an die Parzelle der Stadt Thun (Feuerwehr). Im aktuellen Zonenplan ist die ZöN in der ZPP O zudem nur hinweisend eingetragen. Sie wird neu festgelegt.</p>
6	Baumann-Gebäude (Mühleplatz)	e	<p>Die geringfügige Erweiterung der ZöN um 23 m² entspricht einer redaktionellen Anpassung an den Gebäudeumriss des Baumann-Gebäudes (Korrektur).</p>
29	Tiefgraben/Neufeld	n	<p>Die Erweiterung der Schulanlage Neufeld wurde bereits im aktuellen Zonenplan postuliert. Die ZöN gemäss Zonenplan 1986 wird in gleicher Fläche in eine aktuelle ZöN – als Erweiterung der ZöN Neufeld – überführt.</p> <p>Die ZöN Tiefgraben/Neufeld stellt eine bedeutende Fläche der Schulraumreserve dar. Gegenüberliegend befindet sich das Areal Siegenthalergut als Schwerpunkt Wohnen von kantonaler Bedeutung in der Entwicklung. Gleichzeitig wird mit der im Rahmen der OPR angestrebten und ermöglichten Innenentwicklung ein entsprechendes Bevölkerungswachstum in den angrenzenden Regelbauzonen erwartet. Basierend darauf werden steigende SchülerInnenzahlen prognostiziert, welchen mit einer Erweiterung der heutigen Schulanlage Rechnung getragen werden muss.</p>

ZöN																					
Nr.	Name	Typ	Bedarf																		
47	Schulhaus Obermatt Gwatt	e	<p>Die Erweiterung umfasst eine direkt anschliessende Fläche von 7855 m².</p> <p>Gemäss Prognose der SchülerInnenzahlen braucht es im Schulhaus Obermatt ab SJ 22/23 einen dritten Kindergarten, drei zusätzliche Klassenräume mit Gruppenräumen sowie entsprechenden Fachräumen. Weiter will die Stadt Thun im Schulhaus Obermatt eine Tagesschule zur Deckung der grossen Nachfrage nach familienexterner Kinderbetreuung bauen. Diese Nutzungen benötigen auch zusätzlichen Aussenraum.</p> <p>Zudem besteht in Obermatt eine der wenigen Flächen in der Stadt Thun, die genügend gross ist, für die Realisierung eines Normrasenspielfeldes mit der Abmessung 100x64 m (106x70 m) und entsprechender Infrastruktur.</p> <p>Mit der Erweiterung der ZöN wird die Möglichkeit geschaffen, die Schulanlage inkl. Aussenraum zu erweitern sowie ein Normrasenspielfeld zu planen.</p>																		
52	Parkplatz Obermatt	n	<p>Die neue ZöN umfasst eine Fläche von 2883 m² und ersetzt die frühere Zone für Sport und Freizeit.</p> <p>Die Erweiterung dient der Realisierung eines zentralen Parkplatzes, auf welchem eine Konzentration und Reduktion bestehender Parkplätze im Gebiet Bonstettengut erfolgt. Insbesondere werden 35 Parkplätze bei der Villa Bonstetten (Musikschule) und auf der südlichen Seite der Gwattstrasse (TCS Camping) aufgehoben und umgelagert. In der Summe stehen neu 168 anstatt 191 Parkplätze zur Verfügung. Die Restflächen werden teilweise als Freiflächen neu genutzt. Die detaillierte Zusammenstellung sieht wie folgt aus:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Villa Bonstetten:</td> <td>35 pp</td> <td>0 pp</td> </tr> <tr> <td>Gwattstrasse:</td> <td>41 pp</td> <td>81 pp</td> </tr> <tr> <td>Gwattstrasse Camping (Süd):</td> <td>75 pp</td> <td>0 pp</td> </tr> <tr> <td>Gwattstrasse Camping (Nord):</td> <td>40 pp</td> <td>43 pp</td> </tr> <tr> <td>Gwattstrasse Camping (Nord 2):</td> <td></td> <td>44 pp</td> </tr> </tbody> </table>		2017	2021	Villa Bonstetten:	35 pp	0 pp	Gwattstrasse:	41 pp	81 pp	Gwattstrasse Camping (Süd):	75 pp	0 pp	Gwattstrasse Camping (Nord):	40 pp	43 pp	Gwattstrasse Camping (Nord 2):		44 pp
	2017	2021																			
Villa Bonstetten:	35 pp	0 pp																			
Gwattstrasse:	41 pp	81 pp																			
Gwattstrasse Camping (Süd):	75 pp	0 pp																			
Gwattstrasse Camping (Nord):	40 pp	43 pp																			
Gwattstrasse Camping (Nord 2):		44 pp																			
54	Flussbad Schwäbis	n	<p>Die neue ZöN entspricht flächenmässig der heutigen Nutzung des Flussbades und wurde aus der früheren Uferschutzzone überführt.</p>																		
59	Werkhof Amerika ► Kapitel 13.2	n	<p>Die neue ZöN umfasst eine Fläche von 6744 m².</p> <p>Das Tiefbauamt ist für den Betrieb und Unterhalt der Verkehrsflächen, Kanalisation, Gewässer und Grünanlagen und die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen zuständig. Der Betrieb dieser Infrastrukturen gehört zu den wichtigen Aufgaben einer Gemeinde. Die Mitarbeitenden und die Fahrzeuge für die Erfüllung der Aufgabe befinden sich im Werkhof an der Industriestrasse 2. Für den Betrieb braucht das Tiefbauamt stadtnah zusätzliche Lager-, Rüst- oder Umschlagfläche für folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Unterhaltsarbeiten an Verkehrsflächen und Grünanlagen: Lagerplatz für Wandkies, Planiekies, Mergel, Sand, Humus und Splitt. · Pflanzung von Jungbäumen: Baums substrat, welches vorgängig gemischt und vermengt werden muss. · Fällen von Bäumen: Platz für die Zwischenlagerung von Hackholz und Baumstämmen. · Grünunterhalt und Grüngutsammlung: Zwischenlager für biogene Wertstoffe vor der Vergärung. · Strassenschachtschlämme und Strassenwischgut: Zwischenlager zur Verringerung des Wasseranteils. · Transport von Wertstoffen oder Baumaterialien: Lagerfläche für Transport-Mulden. <p>Die neue ZöN dient zudem als Ersatz für die städtische Kiesgrube Buchholz/Pfandern (Parzelle Strättligen Nr. 951), welche auf Grund einer Verfügung des Regierungsrates vom 9. August 2019 aufgehoben wurde und rekultiviert wird. Die Rekultivierung unterstützt die Ziele des Landschaftsentwicklungsgebiets L IV "Pfandern-Buchholz".</p>																		

Es besteht zudem folgender Anpassungsbedarf:

- Hinsichtlich der Absicht der Spital Thun AG, im Bereich des Baufelds 02 (ZöN 7/2017) einen Neubau zu erstellen, wurde 2019 ein Gutachterverfahren zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität durchgeführt. Der Betrachtungsperimeter umfasste die gesamte ZöN sowie die historisch bedeutsame Umgebung. Im Rahmen des Verfahrens wurde seitens des Begleitgremiums darauf gedrängt, dass insb. die städtebauliche Situation hervorragend gelöst werden müsse. Dies vor dem Hintergrund der bestehenden Spitalbauten wie auch hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten gem. ZöN 7 / 2017.

Ein zentraler und – gegenüber der der ZöN 2017 zugrundeliegenden Masterplanung (2014) – neuer Aspekt stellen in diesem Verfahren die Erkenntnisse des STEK 2035 sowie die Anpassungen der umliegenden Quartiere gemäss vorliegender Ortsplanungsrevision dar. Darin haben Zonen für öffentliche Nutzungen eine wesentliche stadträumliche Bedeutung, insbesondere den öffentlichen Frei- und Strassenräumen kommt eine wichtige Bedeutung zu. Die Umgebung des Spitals erfährt zudem im Rahmen der OPR Aufzonungen im Sinne der Innenentwicklung. Die Berücksichtigung all dieser Parameter ist im Rahmen der bestehenden ZöN-Bestimmungen nicht möglich. Das im Rahmen dieses Verfahrens 2019 erarbeitete Richtprojekt macht daher Aussagen zu notwendigen Anpassungen der ZöN aus städtebaulicher, stadträumlicher und architektonischer Sicht.

Die Umsetzung des angestrebten Neubaus ist zwar innerhalb der bestehenden ZöN möglich, jedoch würden damit wichtige Erkenntnisse hinsichtlich der mittel- bis langfristigen Entwicklung des Spitals und der umliegenden Stadträume ignoriert. Es besteht damit ein grosses öffentliches Interesse an dieser im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens fundiert hergeleiteten und auf die Grundlagen der OPR (STEK 2035, Definition der Gebiete zur Innenentwicklung) abgestützten Anpassung der Fassadenhöhe. Mögliche Neubauten bleiben bezüglich Höhenentwicklung damit weiterhin unter den dahinterliegenden bestehenden Bauten und sind bez. der dahinter liegenden Wohngebiete nicht von Bedeutung.

- In einigen Gebieten sind Planungsverfahren am Laufen oder bevorstehend, mit welchen die bisherigen Bestimmungen im Baureglement abgelöst werden sollen. Dies betrifft die geltenden Bestimmungen der beiden Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF 103 Bürgerstrasse und ZSF 107 Thunersee Yachtclub TYC. Sie werden von der Revision ausgenommen, weil sie überprüft und angepasst werden sollen.

- Die ZöN 8 Kapellenweg wird in eine Zone mit Planungspflicht umgezont. Hier werden die bisherigen Bestimmungen durch neue ersetzt. Die Bestimmungen der bisherigen ZöN 3 Altes Aarebett werden aufgehoben, da das alte Aarebett dem Wald zugewiesen wird (Auszonung).
- Die ehemaligen ZPP Regionalgefängnis und ZPP Golfplatz Thun wurden gemäss den ZPP-Vorschriften realisiert. Da es sich dabei in erster Linie um eine Nutzung der öffentlichen Hand sowie eine Sport- und Freizeitnutzung handelt, werden diese neu entsprechend der vorherrschenden Nutzung in die ZöN 51 Regionalgefängnis und ZSF 111 Golfplatz Thun umgezont.
- Ausserdem werden aufgrund der Nutzung mehrere ZöN neu aufgeteilt: Die ZöN 53 Kapelle Göttibach, 56 Kirche Schönau, 57 Matthäuskirche sowie 58 Kirche Allmendingen werden als eigene ZöN von bisherigen abgegrenzt; die ZöN 52 Parkplatz Obermatt wird aus der bisherigen ZSF 110 Trüllplatz ausgeschieden.

11.7 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNU- GEN: ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT (ART. 56- 60) UND ÜBERBAUUNGSORDNUNGEN (ART. 61)

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die bestehenden generellen Vorgaben zum Bauen in einer ZPP des Baureglements werden insbesondere betreffend Energie und Mobilität ergänzt. Diese Bestimmungen finden auch bei ordentlichen Änderungen bestehender UeO oder beim Erlass neuer UeO Anwendung:

- In einem Energiekonzept ist im qualitätssichernden Verfahren, sowie bei Neuanlagen und Umgestaltungen nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes von erneuerbaren Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.
- Neubauten müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 15 Prozent unterschreiten. Davon ausgenommen sind die Gebäudekategorien Industrie und Lager gemäss Anhang 7 KEnV, Gebäude in Altstadt- und Ortsbildgebieten sowie schützenswerte Bauten gemäss Bauinventar, sofern der Nachweis erbracht wird, dass eine Unterschreitung des gewichteten Energiebedarfs nicht ohne wesentliche Beeinträchtigung des Schutzziels des Schutzgebietes oder -objektes erfolgen kann sowie alle Gebäude, welche die Klimastation Adelboden für die Berechnung des gewichteten Energiebedarfs berücksichtigen müssen.
- Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft, des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS oder eines gleichwertigen Standards im Baugesuch nachgewiesen wird. Dabei gilt:
 - Bezüglich 2000-Watt muss bis zur Baueingabe das Zertifikat "2000-Watt-Areal" vorliegen und eine Verpflichtung zur Rezertifizierung in der Realisierungsphase und im Betrieb vertraglich gesichert sein.
 - Bezüglich SNBS muss bis zur Baueingabe mindestens die Bescheinigung der ersten Konformitätsprüfung einer unabhängigen und akkreditierten Prüfgesellschaft vorliegen und eine Verpflichtung zur Zertifizierung nach der Realisierung vertraglich gesichert sein.
- In den sensiblen Gebieten gemäss Anhang X BR ist ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen, das Massnahmen aufzeigt mit dem Ziel, eine umweltfreundliche, nachhaltige Mobilität zu ermöglichen. Im sensiblen Gebiet "innerer Kern", welches als behördenverbindlicher Richtplaninhalt in Anhang X BR dargelegt wird, strebt die Stadt in Zusammenarbeit mit den Planenden autoreduziertes Wohnen (< 0.5 PP/Wohnung) in Verbindung mit der Erarbei-

tung eines Mobilitätskonzepts nach Artikel 54a und 54b BauV an (s. Kapitel 5.3 und 11.8).

- Im Weiteren wird im Baureglement die Grundlage geschaffen, dass das in der ZPP erforderliche Qualitätssicherungsverfahren bei Bedarf ganz oder teilweise in eine Überbauungsordnung nach Artikel 92 ff. BauG oder ins Baubewilligungsverfahren übertragen werden kann.

Für 34 Gebiete besteht bereits heute eine rechtskräftige ZPP. Dabei handelt es sich um Gebiete, welche aufgrund besonderer Herausforderungen keiner Regelbauzone zugewiesen wurden. Folgende sieben ZPP werden aufgehoben und in eine Regelbauzone überführt:

- ZPP A Regionalgefängnis
- ZPP B Areal Grabenstrasse
- ZPP D Golfplatz Thun
- ZPP K Schoren - Dorf
- ZPP M Seewinkel Gwatt
- ZPP U Siedlungsstrasse
- ZPP AG Gärtnerei Schoren (südlicher Teil)

Bezüglich der verbleibenden 27 ZPP besteht zudem folgender Anpassungsbedarf:

- Die rechtskräftigen ZPP wurden generell überprüft und wo nötig an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Materielle Änderungen werden im Kapitel 12 erläutert.
- Für alle ZPP wird die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umgesetzt. Die Festlegung der Geschossigkeit und der Höhenmasse erfolgt analog der Artikel 37 und 39 Baureglement (vgl. Kapitel 11.2 und 11.3).
- Vier bestehende ZPP und der nördliche Teil der ZPP AG Gärtnerei Schoren werden von der Ortsplanungsrevision ausgenommen: ZPP R Thun Nord, ZPP X Grabengut, ZPP AF Buchholzsstrasse und ZPP AK Hotel Lachenkanal. Es handelt sich dabei um Entwicklungsgebiete, für welche separate Verfahren unabhängig der OPR gestartet wurden oder noch gestartet werden sollen. Damit wird verhindert, dass durch die Bestätigung der ZPP im Rahmen der OPR die Planbeständigkeit neu ausgelöst wird (vgl. Kapitel 3).

Es werden folgende vier neue ZPP geschaffen:

- ZPP AQ Areal Gwattstrasse
- ZPP AT Kapellenweg
- ZPP AU Krankenhausstrasse
- ZPP AZ Hohmadstrasse

Mit diesen ZPP soll eine im Sinne des STEK 2035 zielgerichtete Entwicklung planerisch sichergestellt werden.

- Bei der ZPP AQ Areal Gwattstrasse handelt es sich um ein grösseres Areal angrenzend an das Gebiet Lachen am See. Um die hohe Gunstlage in Wert zu setzen, soll dieses heute vorwiegend durch Arbeitsnutzungen (Garagen) belegte Gebiet einer dichten urbanen Mischnutzung zugeführt werden. Dieses Umstrukturierungsziel ist auch im RGSK enthalten.
- Die ZPP AT dient der qualitätsvollen Schliessung einer Baulücke im Ortsbildgebiet Hofstetten.
- Die ZPP AU Krankenhausstrasse und AZ Hohmadstrasse dienen der lagegerechten Entwicklung und Verdichtung von Wohngebieten.

Gemäss der Rückmeldung der KDP wurde bei folgenden ZPP ein spezifischer Hinweis bezüglich der Beachtung des ISOS angebracht:

- ZPP J Schadau
- ZPP P Aarefeld Nord
- ZPP AC Seepark
- ZPP AM Mönchstrasse
- ZPP AT Kappellenweg

Bei der erst kürzlich genehmigten und im Rahmen der OPR nicht veränderten ZPP AA Freistatt wurde der Hinweis nicht ergänzt, die ZPP-Bestimmungen entsprechen der genehmigten ZPP.

Eine Übersicht über alle ZPP findet sich in Beilage H.

Überbauungsordnungen (UeO)

Derzeit bestehen in der Stadt Thun 47 rechtskräftige UeO, teilweise überlagern diese Zonen mit Planungspflicht. Diese UeO werden mit der Ortsplanungsrevision grundsätzlich nicht angepasst. Eine Umsetzung der BMBV erfolgt bei UeO, wenn sie im Rahmen künftiger Planerlassverfahren einer ordentlichen Änderung bedürfen. Ältere Überbauungsordnungen, die in Zukunft durch eine neue baurechtliche Ordnung ersetzt werden müssen, werden wie jede andere neue Überbauungsordnung nach den neuen Definitionen und Messweisen der BMBV erlassen, unabhängig davon, ob sie in einer ZPP liegen oder ursprünglich nach Art. 88 BauG erlassen wurden. Bezüglich UeO besteht zudem folgender Anpassungsbedarf:

Fünf rechtskräftige UeO werden aufgehoben:

- UeO c Erweiterung Loeb (vgl. Kapitel 12.4)
- UeO q Quartierzentrum Allmendingen "Alte Post" (vgl. Kapitel 12.2)
- UeO r Allmendingen Gewerbezone G1 Süd (vgl. Kapitel 12.2)
- UeO w "Bären" Dürrenast (vgl. Kapitel 12.7)
- UeO ag Waisenhausstrasse - Stockhornstrasse (vgl. Kapitel 12.3).

Bei vier Überbauungsordnungen wird der Wirkungsbereich angepasst:

- UeO b Areal Scheibenstrasse: Geringfügige Änderung; Anpassung des Wirkungsbereichs auf geänderte Parzellengrenzen gemäss aktueller amtlicher Vermessung.
- UeO n Bürgerallee: Geringfügige Änderung; Anpassung des Wirkungsbereichs auf geänderte Parzellengrenzen gemäss aktueller amtlicher Vermessung.
- UeO u Talacker: Geringfügige Änderung; Anpassung des Wirkungsbereichs auf geänderte Parzellengrenzen gemäss aktueller amtlicher Vermessung.
- UeO x Bohnstaudenzelg (Bostudenzelg): Geringfügige Änderung; Anpassung des Wirkungsbereichs auf geänderte Parzellengrenzen gemäss aktueller amtlicher Vermessung. Zudem Verringerung des Wirkungsbereichs um die Parzellen im Bereich der Schorenstrasse 30-38 (Parzellen Thunsträttligen Nr. 3286, 3524, 3525, 3526 und 5204). Diese Parzellen werden in die Zone Wohnen W4 umgezont (vgl. Kapitel 12.8).

Fünf UeO werden von der Ortsplanungsrevision ausgenommen (vgl. Kapitel 3):

- UeO e Lanzgut Mittlere Strasse
- UeO h Aarefeld - Bahnhofplatz
- UeO n Bürgerallee
- UeO p Bahnhof - Schadau (teilweise)
- UeO x Bohnstaudenzelg (Bostudenzelg)

11.8 MOBILITÄT, SENSIBLE GEBIETE, BETRIEBS-KONZEPT

Zur nachhaltigen Ausgestaltung der – mit der Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlich entstehenden – Mobilität werden nachfolgende Massnahmen getroffen.

Ausscheidung der "sensiblen Gebiete"

In Anlehnung an Artikel 18 Absatz 1 BauG werden in Anhang X BR (s. Abbildung 22) die folgenden Gebiete, welche von Fahrzeugverkehr zu entlasten sind (im Folgenden "sensible Gebiete" genannt) grundeigentümergebunden ausgeschieden

Diese Ausscheidung der sensiblen Gebiete ist Voraussetzung für weitergehende Vorschriften zur nachhaltigen Ausgestaltung der Mobilität – insbesondere durch gezielte Reduktion des durch die Entwicklung erzeugten motorisierten Individualverkehrs (MIV). Das GVK 2035 postuliert dazu die Erarbeitung eines Betriebskonzeptes Mobilität bei Arealentwicklungen und grösseren Bauvorhaben als wirksames Instrument.

Gleichzeitig werden im GVK 2035 die Gebiete festgelegt, welche ein erhöhtes Schutzbedürfnis vor dem zunehmenden MIV aufweisen und entsprechende Massnahmen zur Entlastung verlangen. Die "sensiblen Gebiete" sind denn auch weitgehend an die im GVK bezeichneten Gebiete angelehnt. Grundsätzlich besteht gemäss GVK 2035 ein erhöhtes Entlastungsziel vom MIV:

- in zentralen Gebieten mit Siedlungsentwicklung nach innen, in welchen das bestehende Verkehrsnetz beschränkte Kapazitäten aufweist, namentlich in der Innenstadt, innenstadtnahen Quartieren und Quartierteilen sowie im Gebiet Schulstrasse (städtisches Nebenzentrum),
- in grösseren zusammenhängenden Wohnquartieren mit Siedlungsentwicklung nach innen, namentlich in den Quartieren Westquartier, Hohmad, Neufeld und Dürrenast,
- in den Gebieten entlang der Seestrasse, welche künftig vom Durchgangsverkehr entlastet und als hochwertige Kultur-, Freizeit- und Erholungsachse gestärkt werden soll.

Demnach geht es im sensiblen Gebiet "**1 Innenstadt**" in erster Linie um die Erhaltung des Verkehrsflusses auf dem begrenzten verfügbaren Strassennetz – und vorab für den öffentlichen Verkehr. Eine trendmässige Zunahme des MIV in den mit der Ortsplanung postulierten Innenentwicklungsgebieten würde unweigerlich zu einer Überlastung dieses Strassennetzes führen. Gleichzeitig spielt aber auch das qualitative Ziel der Entlastung der Innenstadt vom MIV eine wichtige Rolle, weil dadurch die Innenstadt attraktiver und

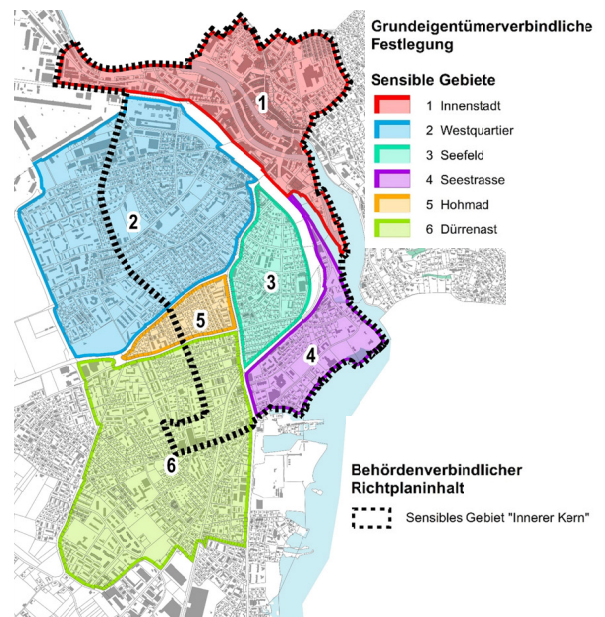


Abb. 22: Ausschnitt aus Anhang X BR: Plan sensible Gebiete und innerer Kern. Die "sensiblen Gebiete" sind nummeriert und mit Farbe hinterlegt. Die gestrichelte Linie markiert das sensible Gebiet "innerer Kern".

lebendiger wird. Im sensiblen Gebiet "Innenstadt" werden die Strassen des Basisnetzes bewusst einbezogen, weil deren Funktion als zentraler öffentlicher Raum über die reine Durchleitung des Verkehrs hinausgehen. Der altstadtnahe Kern ist heute bereits als Begegnungszone und Fussgängerzone ausgeschieden.

Bei den sensiblen Gebieten "**2 Westquartier**", "**5 Hohmad**" und "**6 Dürrenast**" handelt es sich um grössere zusammenhängende Wohnquartiere mit Entwicklungspotenzial. Für diese werden im GVK 2035 Betriebs- und Gestaltungskonzepte (BGK) verlangt, welche zum Ziel haben, die Quartiere vom MIV wirksam zu entlasten und deren Lebensqualität aufzuwerten. Im Rahmen der geplanten BGK "Westquartier-Hohmad" und "Dürrenast-Neufeld" sind die Massnahmen zur Verkehrsentslastung, Verkehrsberuhigung und Strassenraumgestaltung zu definieren. Die Quartiere sind heute mit wenigen Ausnahmen flächendeckend als Tempo-30-Zonen ausgeschieden. Die Abgrenzung der sensiblen Gebiete erfolgt bewusst entlang – aber ohne Einbezug – des Basisnetzes, dessen Durchleitungsfunktion weiterhin erhalten bleiben soll.

Das sensible Gebiet "**4 Seestrasse**" wird in Anlehnung an das GVK-Ziel der Reduktion des Durchgangsverkehrs auf dieser hochwertigen, ufernahen Achse festgelegt. Neben der Entlastung und Aufwertung der Seestrasse als Kultur-, Freizeit- und Erholungsachse steht hier auch die Entlastung des Bahnhofplatzes und des Ländtebereichs im Fokus. Die Ausscheidung als sensibles Gebiet ist somit Voraussetzung für die Er-

reichung der gesetzten Ziele. Heute liegt das Gebiet teilweise in einer Tempo-30-Zone.

Beim sensiblen Gebiet **"3 Seefeld"** handelt es sich um ein äusserst bahnhof- und zentrumsnahes Wohnquartier mit bedeutendem Charakter als Ortsbildungsschutzgebiet und hochwertigen, quartiergerechten Strassenräumen ohne Durchgangsverkehr. Es liegt vollständig in einer Tempo-30-Zone. Zwar wird dieses Quartier im GVK 2035 nicht als Massnahmengebiet im Sinne der Gebiete 2, 4 und 5 postuliert. Mit der Aufnahme als sensibles Gebiet soll aber den idealen Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilität sowie der bestehenden hohen Qualität des Quartiers Rechnung getragen und die innenstadtnahe Lücke der sensiblen Gebiete geschlossen werden.

Ausscheidung des sensiblen Gebiets "innerer Kern"

Der "innere Kern" wird im Anhang X BR behördenverbindlich festgelegt. Er umfasst die Innenstadt, das Gebiet Seestrasse, das Quartier Seefeld und die innenstadtnahen Teile der Quartiere Westquartier und Hohmad und schliesst das Nebenzentrum Schulstrasse (Quartierzentrum) mit ein. Damit enthält das sensible Gebiet "innerer Kern" in erster Linie diejenigen Stadtteile, deren Entwicklung im Hinblick auf eine drohende Überlastung des Strassennetzes verschärfte Massnahmen zur Begrenzung des entstehenden MIV verlangen.

Als behördenverbindlicher Richtplaninhalt überlagert dieses Gebiet die grundeigentümergebundene Festlegung der "sensiblen Gebiete 1 bis 6" und setzt hier erweiterte Ziele, welche die Stadt im Rahmen von relevanten Bauvorhaben gemeinsam mit den Planenden anstreben möchte.

Ziele und Vorschriften in den sensiblen Gebieten nach Anhang X BR

Für die sensiblen Gebiete werden erhöhte Anforderungen an die Ausgestaltung der Mobilität gestellt. Insbesondere ist ein "Betriebskonzept Mobilität" zu erarbeiten, welches aufzeigt, wie die durch die Siedlungsentwicklung (Arealentwicklung, grösseres Bauvorhaben) erzeugte Mobilität der künftigen Nutzer nachhaltig ausgestaltet wird. Als Zielsetzung steht die

Reduktion des Anteils MIV am Gesamtverkehrsaufkommen im Vordergrund. Das "Betriebskonzept Mobilität" zeigt nicht nur die Massnahmen auf, mit denen dieses Ziel erreicht werden soll, sondern umfasst auch ein entsprechendes Controlling der Zielerreichung im Rahmen der baulichen Realisierung und der folgenden Betriebsjahre. Für Bauwillige wird ein Merkblatt Betriebskonzept Mobilität erarbeitet, welches die zu erarbeitenden Ziele und Inhalte des Konzeptes detailliert erläutert sowie auf Beispiele verweist.

Ein "Betriebskonzept Mobilität" ist im "sensiblen Gebiet" zu erarbeiten für:

- relevante Bauvorhaben in der Regelbauzone (mehr als 30 Abstellplätze, drohende Überlastung des Strassennetzes, mobilitätsrelevante Nutzungsänderung oder Einsatz eines Fahrtenmodells gemäss Art. 11 BR)
- Bauvorhaben, die den Arealbonus beanspruchen (gemäss Art. 44 BR)
- Planungs- und Bauvorhaben in Zonen mit Planungspflicht (gemäss Art. 60 BR)
- Neue Überbauungsordnungen (gemäss Art. 61 BR)

Das sensible Gebiet "innerer Kern" ist ein behördenverbindlicher Richtplaninhalt. Dieser bringt eine verschärfte Zielsetzung der Stadt Thun zur Mobilität zum Ausdruck. Im "inneren Kern" möchte die Stadt in Zusammenarbeit mit den Planenden weiter gehen und im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben, die den Arealbonus gemäss Artikel 44 BR beanspruchen, sowie von Zonen mit Planungspflicht und neuen Überbauungsordnungen gemäss Artikel 60 und 61 BR die Möglichkeiten für autoreduziertes Wohnen ausloten und gegebenenfalls auch umsetzen. In Absprache mit dem Planungsamt soll in diesen Fällen mittels eines vorgängig - als Grundlage für das qualitätssichernde Verfahren - zu erarbeitenden "Mobilitätskonzepts" nach Artikel 54a und 54b BauV eine Reduktion der Parkplatzzahl gegenüber der zulässigen Bandbreite gemäss Bauverordnung angestrebt werden.

	ausserhalb		sensibles Gebiet, grundeigentümergebundene Festlegung		innerer Kern, behördenverbindlicher Richtplaninhalt	
	BKM	MK	BKM	MK	BKM	MK
Regelbauzone (Art. 11 BR)	-	-	x	-	x	-
Gebiet mit Arealbonus (Art. 11, 44 BR)	-	-	x	-	x	x
ZPP, neue/geänderte UeO (Art. 60, 61 BR)	-	-	x	-	x	x

BKM: Betriebskonzept Mobilität

MK: Mobilitätskonzept/autoreduzierte Nutzung als Ziel anstreben

11.9 WEITERE MASSGEBENDE ÄNDERUNGEN IM BAUREGLEMENT

Bei den nachfolgenden Änderungen geht es einerseits um die Anpassung an die Erfordernisse der geänderten Gesetzgebung, andererseits um den Themenkreis der Nachhaltigkeit, welcher in der laufenden Legislatur des Gemeinderats eine grosse Bedeutung hat:

Öffentliche Räume (Art. 4)

Neuer Artikel zur Sicherstellung einer hohen Qualität der Gestaltung der öffentlichen Räume.

Haushälterische Bodennutzung (Art. 5)

In Artikel 5 und Anhang 5 wird im Baureglement auf die Entwicklungsgebiete von öffentlichem Interesse hingewiesen. Der Gemeinderat kann bei Bedarf für diese Gebiete eine Bauverpflichtung nach Artikel 126d BauG anordnen. (vgl. Abbildung 23).

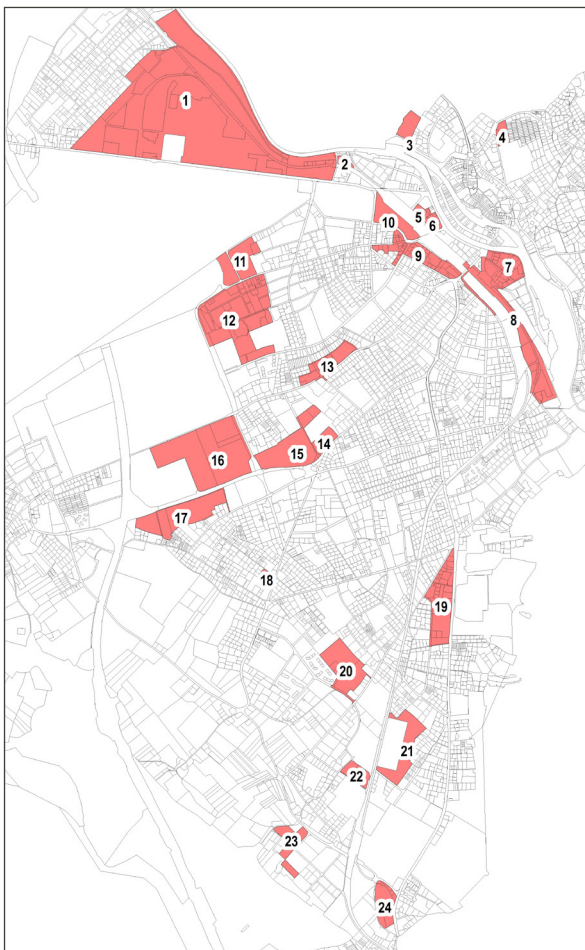


Abb. 23: Gebiete mit Bauverpflichtung bzw. Innenentwicklungsgebiete von öffentlichem Interesse nach Art. 5 (hinweisender Anhang 5 BR)

Gemeinnütziger Wohnungsbau (Art. 6)

Neuer Grundsatzartikel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Thun. Die Wohnstrategie bildet dabei die Grundlage für die Ausscheidung der für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau geeigneten Areale. Dabei soll kein pauschaler Zielwert für den Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungen festgelegt werden. Dies erfolgt jeweils in den für die jeweiligen Gebiete zu erlassenden ZPP oder UeO. Mit dem Grundsatzartikel wird das Ziel zur Haltung des heutigen Anteils an gemeinnützigem Wohnungsbau gemäss Wohnstrategie 2030 in der Grundordnung verankert.

Ökologischer Ausgleich (Art. 7)

Angepasster Artikel zur Stärkung des ökologischen Ausgleichs, resp. der Durchgrünung des Siedlungsgebiets. Dank diesen Vorschriften zu einer ökologisch hochwertigen Durchgrünung der Stadt durch unterschiedliche Grünelemente und -strukturen (Bäume, Hecken, Fassaden- und Dachbegrünungen etc.) wird sichergestellt, dass auch bei fortschreitender Innenentwicklung wichtige Lebensräume für Flora und Fauna erhalten und vernetzt, die Aufenthaltsqualität verbessert und Wärmeinseln möglichst verhindert werden.

Energie (Art. 9 und 10)

Angepasster Artikel zur Stärkung und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und Steigerung der Energieeffizienz. Bei Neubauten soll die Energieeffizienz weiter verbessert und der Anteil der erneuerbaren Energien gesteigert werden. Neu müssen Neubauten den Grenzwert des gewichteten Energiebedarfs gemäss kantonaler Energieverordnung (KE nV) vom 26. Oktober 2011 in der Fassung vom 1. April 2021 um mindestens 10 % unterschreiten; in besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZPP und UeO) um mindestens 15 %. Letzteres entspricht ungefähr einem Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie von 50 % für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung. Die Anforderung wird durch Effizienzmassnahmen wie bessere Wärmedämmung, bedarfsgerechte Steuerung usw. sowie durch die Nutzung von Abwärme oder erneuerbaren Energien erreicht.

Auf eine Verschärfung des gewichteten Energiebedarfs wird im Ortsteil Goldwil aufgrund der Höhenlage verzichtet. Würde die Verschärfung auch in diesem über 800 m.ü.M. liegenden Ortsteil gelten und gemäss KE nV Artikel 15 die Klimastation Adelboden berücksichtigt werden, würden einzelne erneuerbare Energiesysteme wie z.B.: Luft-Wärmepumpen praktisch ausgeschlossen. Der für Neubauten verschärfte Grenzwert könnte zudem auch mit dem Einsatz von Solaranlagen nicht erreicht werden. Die Wahl des erneuerbaren Energiesystems soll bewusst nicht eingeschränkt werden, damit die jeweils effizientesten

te Lösung realisiert werden kann. Entsprechend wird für Gebäude, welche die Klimastation Adelboden für die Berechnung des gewichteten Energiebedarfs berücksichtigen müssen keine Verschärfung vorgegeben. Die Gebäudekategorien Industrie und Lager gemäss Anhang 7 KEnV sowie Ersatzneubauten in der Bestandeszone sind von der Verschärfung ebenfalls ausgenommen. In ZPP und UeO kann bei Gebäuden in Altstadt- und Ortsbildgebieten sowie schützenswerten Bauten gemäss Bauinventar, von der Verschärfung abgewichen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass eine Unterschreitung des gewichteten Energiebedarfs nicht ohne wesentliche Beeinträchtigung des Schutzziels des Schutzgebietes oder -objektes erfolgen kann. Des Weiteren sind Aufstockungen, Anbauten und neubauartige Umbauten in der Regelbauzone von der Verschärfung ausgenommen.

Für Neubauten wird zudem die Nutzung von Solarenergie und passiver Energie als Empfehlung im Kommentar des BR aufgenommen. Eine Verankerung in den Vorschriften des BR ist basierend auf der geltenden kantonalen Gesetzgebung aktuell nicht möglich.

Lichtemissionen (Art. 14)

Einschränkung von Lichtemissionen zum Schutz des Lebensraums von Vögeln und Insekten (Bestäuber) sowie zur Verhinderung von negativen Auswirkungen von Lichtemissionen auf den Menschen. Lichtstärke und Wellenlänge haben nachweislich einen starken Einfluss auf das Verhalten verschiedenster Tierarten (Insekten, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) wie auch auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bewohnerinnen und Bewohner. Um negative Einflüsse auf die Biodiversität zu minimieren und die Wohnhygiene zu erhöhen, werden neu Vorschriften zum Thema Lichtemissionen im Baureglement aufgenommen.

Abwasser (Art. 16)

Neuer Artikel zur Sicherung einer ordnungsgemässen Vorbehandlung und Entsorgung der Abwässer.

Qualitätssicherndes Verfahren (Art. 17)

Die Stadt Thun schafft damit die Grundlage, Gesuchsteller bei der Durchführung von qualitätssichernden Prozessen zu unterstützen. Die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren strebt die Stadt für grössere stadtbild- und landschaftsprägende Projekte an. Zudem kann in bestimmten, für das Stadt- oder Landschaftsbild sensiblen Gebieten ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt werden. Dabei handelt es sich um Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebiete sowie Landschaftsschon- und Landschaftsentwicklungsgebiete. In diesen Gebieten liegt ein hohes öffentliches Interesse vor, durch qualitätsvolle Entwicklungen die Einhaltung der spezifischen Schutz- und Erhaltungsziele sicherzustellen. Die Details zu einem allfälligen

qualitätssichernden Verfahren werden in einer Planungsvereinbarung zwischen der Stadt und der jeweiligen Grundeigentümerin festgehalten.

Fachbeirat Stadtbild (Art. 18-21)

Der Fachbeirat ersetzt in gleicher Funktion den bisherigen Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung FBA. Dem Fachbeirat kommt eine wichtige Rolle im Kontext der Qualitätssicherung und insbesondere bei der Beurteilung von Baugesuchen in spezifischen Zonen, insbesondere in Struktur- und Ortsbildgebieten, zu. Die Zuständigkeit und Organisationsform wird aufgrund der Mitwirkung klarer umschrieben als bisher der Fall war.

In Artikel 20 werden neu auch die Aufgaben des Stadtarchitekten als Vorsitzender des Fachbeirats im Rahmen des BR festgehalten. Insbesondere besteht die Möglichkeit, bei einer bereits bestehenden guten Gestaltung auf den Beizug des Fachbeirats zu verzichten oder bei besonderen Fragestellungen noch zusätzliche Experten in eine Beurteilung einzubeziehen.

Mindestdichten für unüberbaute Parzellen (Art. 39 und 43)

Im Zonenplan I werden unbebaute Parzellen der Bauzone speziell bezeichnet. Zur Erzielung einer haushälterischen Bodennutzung werden für diese Parzellen Vorgaben für die Mindestdichte festgelegt, welche mit dem ersten Bauvorhaben zu erreichen sind (Art. 39 und 43 BR). Gemäss kantonaalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01) sind in der Stadt Thun Mindestdichten mit einer GFZo von 1.1 (in Allmendingen und Goldiwil mit einer GFZo von 0.45) vorgegeben. Die in Artikel 39 BR festgelegten Mindestdichten für unbebaute Parzellen erfüllen diese Vorgabe weitgehend. Für die W3 wurde jedoch eine GFZo von 0.9 als Mindestdichte festgelegt. Die Unterschreitung der Vorgabe begründet sich hier auf eine sorgfältige Überprüfung des heutigen Quartierkontextes, aufgrund welcher eine GFZo von 1.1 in der Mehrheit der Fälle als deutlich zu hoch und nicht ortsbild- bzw. quartierverträglich erachtet wird

Bestandeszone BZ (Art. 49)

Neu gibt es eine Bestandeszone. Diese liegt in den Altstadtgebieten. Grund dafür: die heutige Zone W/A3+ gibt es nicht mehr, und da in diesen Gebieten keine einheitliche Gebäudehöhe erwünscht ist (historische Staffelung beibehalten) wurde eine Bestandeszone eingeführt, welche eine gemischte Nutzung Wohnen, Arbeiten und öffentliche Nutzungen mit einem Wohnanteil zwischen 25 und 75 % vorsieht und sich bezüglich Nutzungsmass und Bauweise an den bestehenden Bauvolumen orientiert. Oberirdische Geschossfläche gemäss BMBV. Neue WA4 und WA5 zur Lenkung der Innenentwicklung und Stärkung städtebaulich bedeutender Gebiete.

Erhaltungs- und Freihaltezone (Art. 50 und 51)

Die heutige EFZ Erhaltungs- und Freihaltezone wird neu aufgeteilt in zwei Zonen, um in den jeweiligen Gebieten klar zu definieren, ob Erhalten oder Freihalten im Vordergrund steht. Klärung der heutigen Vorschrift:

- Erhaltungszone EZ: dient der Erhaltung historischer Baudenkmäler und ihrer Umgebung.
- Freihaltezone FZ: dient der Freihaltung wichtiger Grün- und Freiräume im dichter werdenden Stadtkörper

Uferzone UZ (Art. 53)

Neu wird im Bereich des dicht überbauten Gebiets in der Innenstadt eine Uferzone UZ statt einer Uferschutzzone USZ ausgeschieden. Diese Uferbereiche sollen für Freizeitaktivitäten im öffentlichen Interesse aktiver genutzt werden können, z. B. durch Aussenbestuhlung von Gastgewerbebetrieben.

Freiflächen nach SFG (Art. 53a)

Neu werden die Freiflächen nach SFG im Zonenplan II grundeigentümergebunden festgelegt. Diese Flächen sind wichtige Freiflächen für die Erholung, Sport und Freizeit und sind entsprechend zu erhalten.

Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnarealen ZBB (Art. 55)

Die ZBB umfasst Flächen, die dem öffentlichen Bahnverkehr oder dem Bahnbetrieb dienen sowie die Fläche der BLS-Schiffswerft. Dienstleistungen Dritter sind zulässig sofern diese direkt den Bahn-/Schiffskunden dienen und standortabhängig sind.

Landschaftsschon-, Landschaftsschutz- und Landschaftsentwicklungsgebiete (Art. 70-72) sowie Naturschutzgebiete (Art. 73)

Die differenzierte Formulierung des Schutzes und der Entwicklung der Gebiete von besonderer Schönheit, Eigenart und geschichtlichem oder kulturellem Wert von ökologischer oder gesundheitlicher Bedeutung stützt sich auf Art. 86 BauG sowie auf die Analyse gemäss Kapitel 5.5 und auf die parallel zur OPR erarbeitete landwirtschaftliche Planung der Stadt Thun. Neu werden die bisherigen Landschaftsbildgebiete unterschieden nach Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten:

Während bei den Landschaftsschongebieten die Bestimmungen der Landschaftsbildgebiete weitergeführt und hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzung oder allfälliger betrieblich notwendiger Bauten präzisiert werden, handelt es sich bei den Gebieten LSG I Haslimoos und LSG II Strättligmoräne neu um Landschaftsschutzgebiete, wo keine baulichen Massnahmen zugelassen sind. Es sind einzigartige Land-

schaftsräume von besonderem, auch ökologischem Wert, welche ungeschmälert erhalten werden sollen.

Bei den Landschaftsschongebieten in Goldiwil, Allmendingen und rund um den Strättlig Hügel handelt es sich um teils exponierte Lagen, wo die forst- oder landwirtschaftliche Nutzung – abgestimmt auf den hohen Wert für die Naherholung – erfolgen soll.

Bei den Landschaftsentwicklungsgebieten (L) werden die Bestimmungen hinsichtlich Zielerreichung präzisiert. Dies betrifft insbesondere auch die grosse Landschaftskammer Pfandern-Buchholz, wo ebenfalls ein Landschaftsentwicklungsgebiet ausgewiesen wird. Das bisherige Landschaftsentwicklungsgebiet Amerika wird aufgehoben.

Die bisherigen Naturgebiete werden ungeschmälert weitergeführt und neu als Naturschutzgebiete ausgewiesen. Die Naturgebiete dienen der Erhaltung wertvoller Lebensräume für Pflanzen und Tiere und ermöglichen eine zweckmässige Pufferung als Voraussetzung für eine Verbesserung der Biodiversität. Mittels einzelner Perimeterbereinigungen kann die Zielerreichung gestärkt werden. Neu werden die unterschiedlichen Zuständigkeiten mit Perimeterausweisungen im Anhang zum Baureglement detailliert dargestellt, was dem Vollzug dient.

Baumschutz und -förderung (Art. 78-83)

Differenziertere Ausscheidung des Baumschutzes und Einführung einer neuen Kategorie von Baumerhaltungsgebieten sowie einer Meldepflicht für geplante Fällungen von Bäumen ab einem Stammumfang von 80 cm. Für die wertvollsten und bedeutendsten Einzelobjekte wird neu ein starker grundeigentümergebundener Schutzstatus als geschützter Einzelbaum oder als Baumreihe definiert. Diese Schutzobjekte weisen eine besondere siedlungs- und/oder landschaftsästhetische Bedeutung auf und stellen für den jeweiligen Standort und die Umgebung prägende Strukturelemente dar.

Mit den Baumerhaltungsgebieten wird der langfristige Schutz und die Erhaltung der situationsprägenden Wirkung von grösseren Baumbeständen (z. B. in Seenähe) sichergestellt. In Ergänzung zu den vorgenannten Schutzobjekten sind im Zonenplan II, Schutz-zonenplan 1, erhaltenswerte Bäume als behördenverbindlicher Richtplaninhalt eingetragen. Es handelt sich im Wesentlichen um die von der Stadt selbst unterhaltenen Bäume sowie eine Auswahl von raumprägenden Bäumen auf privatem Grund. Soll im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ein erhaltenswerter Baum beeinträchtigt oder ersetzt werden, so wird dies durch die zuständige städtische Fachstelle im Einzelfall geprüft. Damit kann die Stadt Thun als Behörde in Ergänzung zum grundeigentümergebundenen Schutz

einen direkten Beitrag an die Zielsetzungen gemäss Artikel 78 Baumschutz leisten.

Gewässerraum (Art. 84) und Konsultationsbereich Hochwasserentlastungsstollen (Art. 84a)

Neue Ausscheidung von Gewässerräumen und des Konsultationsbereiches Hochwasserentlastungsstollen mit Nutzungseinschränkungen (nur standortgebundene Bauten und Anlagen, nur extensive Bewirtschaftung).

Hecken, Feld- und Ufergehölze (Art. 85a)

Neu wird im Artikel zu den in ihrem Bestand übergeordnet geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölzen zusätzlich auf die Bedeutung und das Vorgehen bei allfälligen Ersatzmassnahmen hingewiesen.

Störfallvorsorge (Art. 88a)

Neu wird mit dem Artikel zur Störfallvorsorge sichergestellt, dass für Vorhaben im Konsultationsbereich von störfallrelevanten Betrieben oder Verkehrswegen die notwendigen Massnahmen zur Reduktion des Störfallrisikos geprüft und im Rahmen von Baubewilligungsverfahren entsprechend ausgewiesen werden.

Bedingte Einzonung (Art. 38 Abs. 4)

Im Sinne der Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland erfolgt die Einzonung der Zone Arbeiten Gwattmösl (Kapitel 13.2) bedingt nach Artikel 126c BauG.

Detailbestimmungen zu den ZöN und ZSF (Anhang 2)

Verschiedene Anpassungen bei Zonen mit öffentlichen Nutzungen und neue ZöN, vgl. Kapitel 11.6.

Detailbestimmungen zu Zonen mit UeO und ZPP (Anhang 3)

Formelle Umsetzung der BMBV in den bestehenden ZPP, diverse neue/überarbeitete ZPP.

Detailbestimmungen zu den einzelnen Schutzgebieten (Anhang 4)

Detailbestimmungen zu mehreren Schutzgebieten, v.a. in Bezug auf Landschaftsschutz, wurden angepasst.

Liste der aufgehobenen Alignements- und Strassenpläne (Anhang 10)

Die Liste mit den aufgehobenen Alignements- und Strassenplänen bildet neu einen hinweisenden Anhang des Baureglements.

Änderungen am Baureglement und den Zonenplänen, die nach der 1. öffentlichen Auflage vorgenommen wurden, sind im Kapitel 17 erläutert.

12 MASSNAHMEN ZONENPLÄNE

Das Planwerk der Nutzungsplanung Thun wird unterteilt in den Zonenplan I (Bauzonenplan) und den Zonenplan II (Schutzzonenplan). In den nachfolgenden Tabellen findet sich eine Übersicht über die relevanten Änderungen in diesen Plänen, wobei diese jeweils im direkten Zusammenhang mit den Änderungen im Baureglement stehen (vgl. Kapitel 10 und 11). Die Massnahmen werden pro Quartier erläutert.

Legende zu den nachfolgenden Tabellen:

Strategien	
N	Neuorientieren (grüne Nummern)
W	Weiterentwickeln (gelbe Nummern)
B	Bewahren (rote Nummern)
Planungsinstrumente	
ZP	Zonenplan
I	Zonenplan I (Bauzonenplan)
II	Zonenplan II (Schutzzonenplan)
BR	Baureglement



Abb. 24: Abgrenzung der Quartierleiste

12.0 WAS PASSIERT IM LERCHENFELD?

Das Quartier Lerchenfeld wird im STEK 2035 als Wohngebiet "Weiterentwickeln" ausgeschieden. Das Quartier soll sich massvoll aus seinen bestehenden Strukturen heraus weiterentwickeln und dichter werden können. Dies wird ermöglicht, indem das heute mehrheitlich in der Zone Wohnen W2 liegende Quartier konsequent in die Zone W3 überführt wird. In einzelnen ausgewählten Bereichen angrenzend an die Schulanlage sowie die Allmendstrasse wird entsprechend den bestehenden grossvolumigen und teilweise höheren Bauten von W3 zu W4 aufgezont. Bei der Allmendstrasse wird zusätzlich ein Arealbonus angewendet.

Städtebaulich gestärkt wird insbesondere der Quartierteil, der direkt an die bedeutende Einfallachse Allmendstrasse grenzt. Die zwei bestehenden Strukturgebiete werden weiterhin ausgeschieden. Der Erhalt dieser Strukturen ist auch bei einer massvollen Weiterentwicklung für den Erhalt der Quartieridentität des Lerchenfelds zentral. Um dem heutigen wie künftigen Bedarf an Schulraum im Quartier sicherzustellen, wird zudem eine neue ZöN ausgeschieden.



MASSNAHMEN ZONENPLAN: LERCHENFELD

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
41		x		Arealbonus	Mit dem Arealbonus wird ein Zuschlag auf das Nutzungsmass unter Einhaltung bestimmter Vorgaben ermöglicht. ► Vgl. Kapitel 11.4	I	Art. 44
42		x		Aufzoning zu W3	Aufzoning von W2 zu W3. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
43		x		Aufzoning W4	Aufzoning von W3 zu W4 angrenzend an Schulareal und im Gebiet angrenzend an die Allmendstrasse. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
47	x			Änderung der ZöN-Bestimmungen	Anpassung der ZöN-Bestimmungen ZöN 1 Schulhaus Lerchenfeld zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten Schulraum. ► Vgl. Kapitel 11.6	I	Art. 45, Anhang 2.1
49	x			Änderung der ZöN	Erweiterung der ZöN zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten Schulraum. ► Vgl. Kapitel 11.6	I	Art. 45, Anhang 2.1
53			x	Aufzoning zu W3 in Strukturgebieten	Aufzoning von W2 zu W3. Die Gebiete werden durch Strukturgebiete überlagert, welche klare Vorgaben zu Qualität und Gestaltung von Bauten und Aussenräumen formulieren. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43, Art. 69
61			x	Landschaftschongebiete neu	Die Landschaftsschongebiete ersetzen die im BR/ZP 2002 bezeichneten Landschaftsbildgebiete. Sie bezwecken nach wie vor die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen.	I	Art. 70

MASSNAHMEN ZONENPLAN: LERCHENFELD

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
69			x	Strukturgebiete	Strukturgebiete werden im Sinne des Bewahrens bestehender Qualitäten gemäss den im BR 2002 bestehenden Beschrieben und Regeln in das neue Baureglement übersetzt. Hinweisend werden die Strukturgebiete mit einer Regelbauzone hinterlegt.	I	Art. 69
72			x	Freihaltezone	Die heutige Erhaltungs- und Freihaltezone EFZ wird neu aufgeteilt in folgende zwei Zonen: Die Erhaltungszone dient der Erhaltung historischer Baudenkmäler und ihrer Umgebung. Die Freihaltezone dient hier konkret dem Quartierspielplatz.	I	Art. 51
73			x	Naturschutzgebiet N I Schintere	Kleine Erweiterung des kommunalen Naturschutzgebiets "Schintere" in Übereinstimmung mit dem Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung.	I	Art. 73, Anhang 4.6
94		x		Aufhebung ZPP	Aufhebung ZPP U Siedlungsstrasse und Überführung in W3 mit Arealbonus.	I	Art. 39-43, Art. 44

12.1 WAS PASSIERT IM MILITÄRGEBIET?

Das Militärgebiet – im STEK 2035 als Arbeitsgebiet und Mischgebiet "Neuorientieren" ausgewiesen – wird geprägt durch den Entwicklungsschwerpunkt ESP Thun Nord, einer von vier Premium-Entwicklungsschwerpunkten des Kantons und das zentrale Gebiet Thuns für die Ansiedlung neuer Arbeitsnutzungen. Ziel der Entwicklung für dieses Gebiet ist die städtebauliche Transformation, eine starke Verdichtung und schrittweise Öffnung des Gebietes für zivile Arbeits-

nutzungen und einen untergeordneten Anteil Wohnnutzung insbesondere entlang der Uttigenstrasse, resp. Uferpromenade. Dadurch wird sich der Gebietsscharakter fortlaufend verändern; er soll insbesondere entlang der wichtigen Einfallachse Allmendstrasse städtebaulich markant in Wert gesetzt werden. Die Entwicklung des Gebietes erfolgt in einem von der Ortsplanungsrevision separaten Planungsprozess.

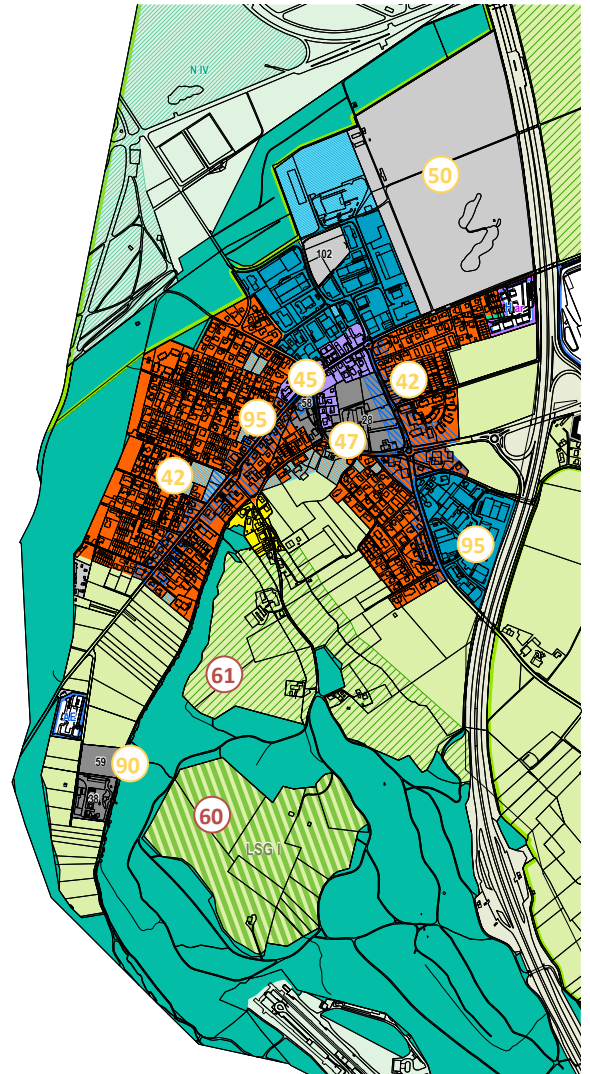


MASSNAHMEN ZONENPLAN: MILITÄRGEBIET

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
30	x			ZPP V Bädli-matte	Die ZPP V Areal Bädlimatte (ehem. Selve) wird grundsätzlich überarbeitet. Neu werden Wohn- und Arbeitsnutzungen in einer höheren Dichte zugelassen und die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze präzisiert.	I	Art. 56-60, Anhang 3.2
94	x			Aufhebung ZPP	Aufhebung der ZPP A Regionalgefängnis und Überführung in die neue ZöN Nr. 51 Regionalgefängnis. Die ZPP A wurde ursprünglich erlassen, um einen Wettbewerb einfordern zu können. Grössere Erweiterungen sind nur aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens zulässig, was sich teilweise als problematisch herausgestellt hat. Mit den zulässigen Höhen- und Abstandsmassen erfolgt keine massgebliche Veränderung der zulässigen Masse gegenüber dem Bestand.	I	Art. 45, Anhang 2.1
68			x	Ortsbildgebiete	Ortsbildgebiete werden im Sinne des Bewahrens bestehender Qualitäten gemäss den im BR 2002 bestehenden Beschrieben und Regeln in das neue Baureglement übersetzt.	I	Art. 68

12.2 WAS PASSIERT IN ALLMENDINGEN?

Das Quartier Allmendingen wird im STEK 2035 als Wohngebiet "Bewahren", Mischgebiet "Weiterentwickeln" und Arbeitsgebiet "Weiterentwickeln" bis "Neuorientieren" dargestellt. Aufgrund der heutigen, sehr dörflichen Siedlungsstruktur des Quartiers, der kleinteiligen Parzellenstruktur sowie der Nähe zum Landschaftsgebiet verfügt das Quartier lediglich über ein geringes Potenzial zur Innenentwicklung. Durch die Aufhebung der Attikaregelung und damit Aufzoning von W2 auf W3 wird eine massvolle, der Quartieridentität entsprechende Entwicklungsmöglichkeit geschaffen. Gleichzeitig wird das Quartierzentrum durch eine Erweiterung der Zone WA3 städtebaulich akzentuiert und gestärkt sowie ein breiteres Spektrum an Nutzungen ermöglicht. Die vorhandenen Arbeitsflächen werden besser genutzt und verschiedene noch unüberbaute Parzellen mit einer Mindestdichte belegt. Angrenzend an die heute in diesem Gebiet bereits bestehenden öffentlichen Nutzungen von regionaler Bedeutung wird mit der neuen ZöN Amerika die Sicherstellung der Aufgaben des städtischen Aussenwerkhofs gewährleistet. Durch die Ansiedlung angrenzend an bestehende Nutzungen kann der Standort für wichtige regionale und öffentliche Nutzungen (Regionales Ausbildungszentrum Schutz und Rettung, Aussenwerkhof) gestärkt und gleichzeitig der Landschaftsraum Pfandern-Buchholz von der zonenfremden Deponienutzung entlastet und wieder aufgewertet werden.



MASSNAHMEN ZONENPLAN: ALLMENDINGEN

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
42		x		Aufzoning zu W3	Aufzoning von W2 zu W3. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
45		x		Umzoning WA3	Im Bereich Allmendingen Zentrum wird die heutige Zone W2 zu einer WA3 umgezont, um den Zentrumscharakter dieses Gebietes zu stärken.	I	Art. 39-43
47		x		Änderung der ZöN-Bestimmungen	Anpassung der ZöN-Bestimmungen ZöN 28 Schulhaus Allmendingen zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten Schulraum. ► Vgl. Kapitel 11.6	I	Art. 45, Anhang 2.1
50		x		Neue ZSF 111 Golfplatz Thun	Aufhebung der ZPP D Golfplatz Thun und Überführung in die neue ZSF 111 Golfplatz Thun. Auf Basis der neuen ZSF können Baubewilligungen erteilt werden. Wichtige Qualitätsvorschriften werden mit der ZSF weiterhin gewährleistet.	I	Art. 46, Anhang 2.2
60			x	Landschaftsschutzgebiet LSG I Haslimoos	Erlass eines neuen Landschaftsschutzgebietes. Das Haslimoos soll mit seinen heutigen landschaftlichen und ökologischen Qualitäten vollumfänglich geschützt und frei von Bauten und Anlagen gehalten werden. ► Vgl. Kapitel 11.9	I	Art. 71, Anhang 4.4
61			x	Landschaftsschongebiete neu	Die Landschaftsschongebiete ersetzen die im BR/ZP 2002 bezeichneten Landschaftsbildgebiete. Sie bezwecken nach wie vor die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen.	I	Art. 70
90		x		Neue ZöN 59 Werkhof Amerika	Mit der Ausscheidung der neuen ZöN 59 Werkhof Amerika kann sichergestellt werden, dass die Aufgaben des städtischen Tiefbauamtes im Rahmen des neuen Aussenwerkhofs gemäss dem öffentlichen Interesse gewährleistet werden können. ► Vgl. Kapitel 13.2	I	Art. 45, Anhang 2.1
95		x		Aufhebung UeO	Aufhebung der UeO q Quartierzentrum Allmendingen "Alte Post" und Überführung in die Zone Wohnen/Arbeiten WA3.	I	Art. 39-43
95		x		Aufhebung UeO	Aufhebung der UeO r Allmendingen Gewerbezone G1 Süd und Überführung in die Zone Arbeiten A.	I	Art. 39-43

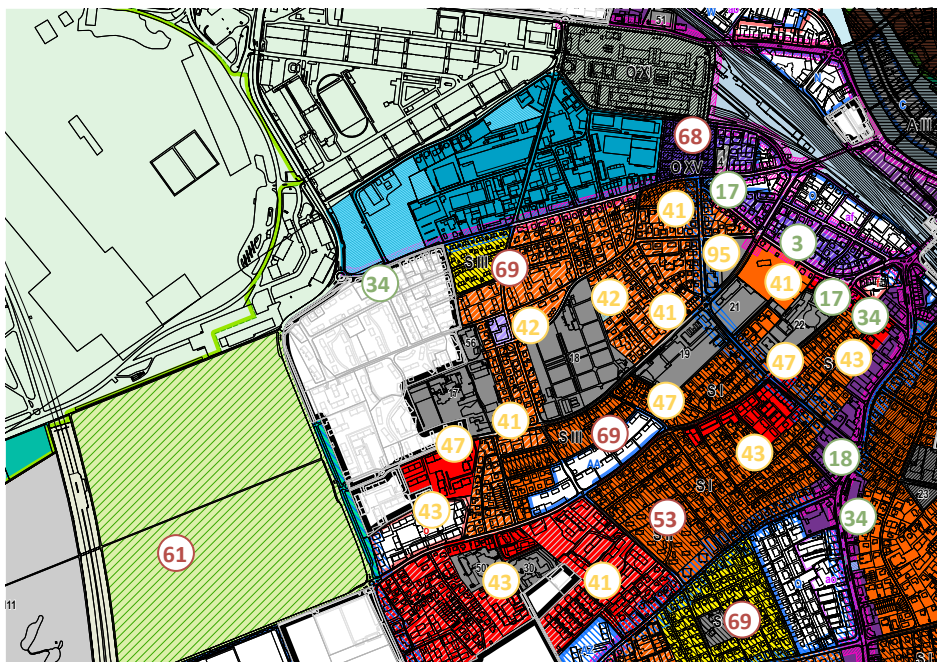
12.3 WAS PASSIERT IM WESTQUARTIER?

Das Westquartier vereint unterschiedlichste Quartieridentitäten. Ebenso vielfältig sind die Entwicklungen, die im Quartier ermöglicht werden. Gemäss STEK 2035 ist das Quartier in unterschiedliche Wohngebiete "Neuorientieren", "Weiterentwickeln" und zentral gelegene Mischgebiete "Weiterentwickeln" und "Neuorientieren" aufgeteilt. Dem Quartier kommt aus Sicht der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum für verschiedenste Zielgruppen und Generationen eine zentrale Rolle zu.

Der Quartierteil Äussere Schönau, welcher durch eine Vielzahl von Genossenschaftsüberbauungen geprägt ist, wird aus diesen Strukturen heraus erneuert, transformiert und stark verdichtet. Dies erfolgt in einem von der OPR losgelösten Prozess unter Einbezug der diversen betroffenen Wohnbaugenossenschaften. Er wird auch künftig eine hohe Bedeutung für den gemeinnützigen Wohnungsbau innehaben.

Das Bahnhofgebiet West wird als urbane Stadtkernerweiterung in Form eines Mischgebietes transformiert und verdichtet. Die dazwischenliegenden Gebiete des Quartiers werden gemäss den heute bereits vorherrschenden Bebauungsstrukturen durch Aufzonungen und Arealbonus weiterentwickelt und verdichtet. Entsprechend wichtig ist es, gleichzeitig den notwendigen Bedarf an Schulraum und Freiflächen zu sichern. Die heute bestehenden Strukturgebiete werden erhalten und massvoll weiterentwickelt. Zusätzlich wird im Bereich der Stockhornstrasse ein neues Ortsbildgebiet O XV "Stockhornstrasse" ausgeschieden und beschrieben. Das Gebiet umfasst die Baugruppe F (Stockhornstrasse) und regelt die bei Entwicklungen zu berücksichtigenden ortsbildprägenden Merkmale.

Die stadtnahen öffentlichen Strassenräume werden aufgrund ihrer Bedeutung der Strassenraumzone zugewiesen, um sie entsprechend ihrer Funktion als öffentlichen Raum hochwertig zu gestalten.



MASSNAHMEN ZONENPLAN: WESTQUARTIER

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
3	x			ZPP O Bahnhof West	Verkleinerung und Anpassung Perimeter bestehender ZPP. Die ZPP wird neu in Sektoren aufgeteilt, um die Entwicklung in den einzelnen Gebieten zu flexibilisieren. Teilweise Erhöhung des Nutzungsmasses, um eine angemessen verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Der Richtplan Gebietsentwicklung bildet weiterhin eine wichtige Grundlage.	I	Art. 56-60, Anhang 3.2
17	x			Aufzoning zu WA4	Aufzoning von W/A3+ zu WA4. Mit der Aufzoning wird eine Transformation dieser zentrumsnahen Gebiete als Stadtkernerweiterung mittels dichter, städtischer Bauweise ermöglicht. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43

MASSNAHMEN ZONENPLAN: WESTQUARTIER

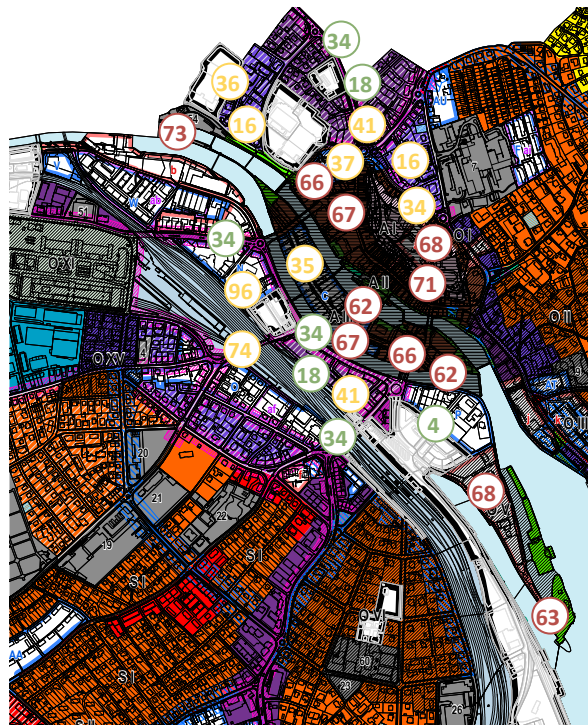
Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
18	x			Aufzoning zu WA5	Aufzoning von W/A3 zu WA5. Mit der Aufzoning wird eine Transformation der Gebiete mittels dichter, städtischer Bauweise ermöglicht und wichtige städtische Achsen gestärkt. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43, Beilage F EB (ergänzende Informationen)
34	x			Strassenraumzone	Erlass einer neuen Strassenraumzone zur Sicherung der gestalterischen Anforderungen an diese ausgewählten, städtischen Achsen. Im Kontext der Stadtkernerweiterung stellen die Mittlere Strasse, Schlossmattstrasse, Frutigenstrasse, Länggasse, Waisenhausstrasse sowie Pestalozzistrasse bedeutende städtische Achsen mit hohen Gestaltungsanforderungen dar. Diese werden entsprechend ihrer Bedeutung und gemäss den Vorgaben aus dem Richtplan Bahnhof West aufgewertet. ► Vgl. Kapitel 11.5	I	Art. 77
41		x		Arealbonus	Mit dem Arealbonus wird ein Zuschlag auf das Nutzungsmass unter Einhaltung bestimmter Vorgaben ermöglicht. ► Vgl. Kapitel 11.4	I	Art. 44
42		x		Aufzoning zu W3	Aufzoning von W2 zu W3. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
43		x		Aufzoning zu W4	Aufzoning von W3 zu W4. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
47		x		Änderung der ZöN-Bestimmungen	Anpassung der ZöN-Bestimmungen der Schulanlage zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten Schulraum. ► Vgl. Kapitel 11.6	I	Art. 45, Anhang 2.1
53			x	Aufzoning zu W3 in Strukturgebieten	Aufzoning von W2 zu W3. Die Gebiete werden durch Strukturgebiete überlagert, welche klare Vorgaben zu Qualität und Gestaltung von Bauten und Aussenräumen enthalten.	I	Art. 39-43, Art. 69
61			x	Landschaftsschongebiete neu	Die Landschaftsschongebiete ersetzen die im BR/ZP 2002 bezeichneten Landschaftsbildgebiete. Sie bezwecken nach wie vor die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen. Der Freihaltung der Bürgerallmend als grossflächiger, zusammenhängender Grün- und Freiraum kommt im Gegenzug zur erwarteten Innenentwicklung in diesem Quartier eine hohe Bedeutung zu, weshalb der Perimeter des Schongebiets entsprechend ausgedehnt wird. ► Vgl. Kapitel 11.9	I	Art. 70
68			x	Ortsbildgebiete	Im Bereich der Stockhornstrasse (Baugruppe F) wird das neue Ortsbildgebiet XV Stockhornstrasse ausgeschieden und entsprechende Vorschriften im Baureglement aufgenommen.	I	Art. 68, Anhang 4.2
69			x	Strukturgebiete	Strukturgebiete werden im Sinne des Bewahrens bestehender Qualitäten gemäss den im BR 2002 bestehenden Beschrieben und Regeln in das neue Baureglement übersetzt. Hinweisend werden die Strukturgebiete mit einer Regelbauzone hinterlegt.	I	Art. 69
95		x		Aufhebung UeO	Aufhebung der UeO ag Waisenhausstrasse - Stockhornstrasse und Überführung in die Zone Wohnen/Arbeiten WA4 mit Überlagerung Gebiet mit Arealbonus und Strassenraumzone. ► Vgl. Kapitel 11.4 und 11.5	I	Art. 39-43, Art. 44, Art. 77

12.4 WAS PASSIERT IN DER INNENSTADT?

Das Gebiet Innenstadt umfasst unterschiedlichste Stadtqualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten: die lebendige, von Nutzungsvielfalt und hoher Dichte geprägte Altstadt als eigentliches Herz der Stadt und Region, die Gebiete Grabengut - Schwäbis, Mittlere Strasse - Aarestrasse sowie Aarestrasse Ost, welche prädestiniert sind für eine dichte, urbane Stadtkernerweiterung, und der Entwicklungsschwerpunkt ESP Bahnhof.

Mit dem neuen Baureglement und Zonenplan sollen die einmaligen Qualitäten der Altstadt – im STEK 2035 als Mischgebiet "Bewahren" ausgeschieden – gesichert werden. Im Bereich des Viehmarktplatzes/ Bernstorckreisell sowie im Bereich der Innenstadt und Altstadt werden bestehende Ortsbild- bzw. Altstadtgebiete so ausgeweitet, dass sämtlich Baugruppen des kantonalen Inventars abgedeckt sind, die Schutzziele erfasst und grundeigentümerverbindlich sichergestellt sind. Insbesondere sollen mit den Erweiterungen auch die Torsituation im Bereich des Bernstorckplatzes sowie prägende historische Bauten und deren Vorbereiche in diesem Perimeter gesichert werden.

Die angrenzenden Gebiete hingegen – im STEK 2035 als Mischgebiete "Neuorientieren" ausgeschieden – sollen in Anlehnung an diese Qualitäten im Rahmen von ZPP oder als Regelbauzonen Wohnen/Arbeiten transformiert und mit einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt weiterentwickelt werden. Bereits gemäss der aktuell geltenden Zonenzuordnung besteht in diesen Gebieten die Möglichkeit für eine Entwicklung. Aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage sowie des generell urbanen Charakters eignen sich die Gebiete für die weitere Innenentwicklung. Die Zonenplanänderung im Bereich des Grabengut und Bernstrasse ist dabei zusätzlich zu der übergeordneten Strategie der Stadt Thun ebenfalls mit der angrenzenden ZPP AW und der Planung auf dem Gemeindegebiete von Steffisburg abgestimmt, welche in diesem Bereich ebenfalls Potential für eine Innenentwicklung erkennen. "Hinter der Burg" ist aufgrund der Nähe zur Altstadt insbesondere bezüglich der Höhe mit der neuen Zonenzuordnung (WA4) keine ausgeprägte Veränderung möglich.



Eine grosse Bedeutung kommt der Aufwertung und sorgfältigen Gestaltung wichtiger Innenstadtachsen zu. Der ESP Bahnhof wird in einem separat von der Ortsplanungsrevision laufenden Planungsprozess weiterentwickelt.

Die wichtigen öffentlichen Strassenräume der Innenstadt werden aufgrund ihrer Bedeutung der Strassenraumzone zugewiesen, mit dem Ziel sie entsprechend ihrer Funktion als öffentlichen Raum hochwertig zu gestalten.

MASSNAHMEN ZONENPLAN: INNENSTADT

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
4	x			ZPP P Aarefeld Nord	Anpassung bestehender ZPP-Perimeter zur Sicherung der Uferschutzzone und des Uferweges. Zudem wurde die Dichte erhöht.	I	Art. 56-60, Anhang 3.2
16		x		Aufzonung zu WA4	Aufzonung von W/A3 bzw. W3 und W/A3+ zu WA4 ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
18	x			Aufzonung zu WA5	Aufzonung von W3, W/A3 und W/A3+ bzw. W/A3+ zu WA5. In den direkt an die Innenstadt angrenzenden Gebieten wird durch die Aufzonung eine Verdichtung und städtebauliche Stärkung entlang der wichtigen Achsen Bernstrasse und Aarestrasse ermöglicht. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43, Beilage F EB (ergänzende Informationen)
34	x			Strassenraumzone	Erlass einer neuen Strassenraumzone zur Sicherung der gestalterischen Anforderungen an ausgewählte, städtische Achsen. Die Aarestrasse und Innenstadtachsen zählen zu den bedeutenden Stadträumen der Innenstadt. Diese werden entsprechend ihrer Bedeutung gestalterisch aufgewertet. ► Vgl. Kapitel 11.5	I	Art. 77
41		x		Arealbonus	Mit dem Arealbonus wird ein Zuschlag auf das Nutzungsmass unter Einhaltung bestimmter Vorgaben ermöglicht. In den direkt an die Innenstadt angrenzenden Gebieten wird durch die Anwendung des Arealbonus eine Verdichtung und städtebauliche Stärkung entlang der wichtigen Achse Bernstrasse ermöglicht. ► Vgl. Kapitel 11.4	I	Art. 44
35		x		ZPP C Bälliz	Im Wirkungsbereich der ZPP C Bälliz besteht - im Gegensatz zur übrigen Altstadt - ein Potenzial für bauliche Veränderungen, das über die bestehenden Gebäudevolumen hinaus geht. Daher sind die bestehenden Festlegungen der ZPP C in weiten Teilen immer noch richtig. Einzelne Liberalisierungen erfolgen betreffend Vorgaben zur Gestaltung und zur Dachform in Ecksituationen, Vorgaben zur Staffelung der Gebäude von der Gasse zur Aare hin, zur Dachneigung und zur Nutzungsart. Die weitgehend realisierte UeO c Erweiterung Loeb wird aufgehoben und die entsprechenden Grundstücke in die neue ZPP integriert. Für den Wirkungsbereich der ZPP C wird zudem eine Überbauungsordnung nach Art. 93 BauG erlassen, damit zukünftige Bauvorhaben nicht mehr als Einzelvorhaben bewilligt werden müssen. Für Neubauten und Aufstockungen sowie bei Überschreitungen des Nutzungsmasses für rückwärtige, aareseitige Gebäudeteile ist jedoch die für das betreffende Grundstück ortsbildverträgliche Volumetrie und die gute Gesamtwirkung mittels Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143) zu ermitteln.	I	Art. 56-60, Anhang 3.2, Beilage H EB (ergänzende Informationen)

MASSNAHMEN ZONENPLAN: INNENSTADT

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
36		x		Areal Grabenstrasse	<p>Das Areal der STI wird von der Ortsplanungsrevision ausgenommen; die Stadt sieht auf Grund der Absichten des Grundeigentümers keine Möglichkeit, das hohe Potential dieser Lage zielgerichtet für eine Misch- bzw. Wohnnutzung in Wert zu setzen.</p> <p>Die umliegenden Gebiete - insbesondere auch die ZPP B Grabenstrasse - werden in eine Regelbauzone WA4 mit Arealbonus um- bzw. aufgezont.</p>	I	Anhang 8
37		x		ZPP Y Berntorgasse	<p>Im Wirkungsbereich der ZPP Y Berntorgasse besteht - im Gegensatz zur übrigen Altstadt - ein Potenzial für bauliche Veränderungen, die über die bestehenden Gebäudevolumen hinaus gehen. Daher sind die Festlegungen dieser ZPP in weiten Teilen immer noch richtig.</p> <p>Die bestehende ZPP Y wird an die heutigen Gegebenheiten angepasst, da sich die geltenden Bestimmungen auf einen veralteten Gestaltungsrichtplan von 1983 beziehen. In einigen Punkten stimmen die Inhalte des Gestaltungsrichtplans nicht mehr mit den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen der Erhaltung und Erneuerung der Bebauung entlang der Stadtmauer überein.</p> <p>Die wesentlichen Inhalte der neu formulierten ZPP sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Die Nutzungsbestimmungen für den Venner-Zyro-Turm werden auf die heutigen Nutzungen abgestimmt. · Die Bestimmung "Harmonisierung der Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung" wird gestrichen, da die differenzierte Höhenentwicklung ein prägendes Merkmal der ehemals gewerblich geprägten Berntorgasse ist. · Zudem wird - in Ergänzung zur Freistellung des Venner-Zyro-Turms - die Erhaltung, Aufwertung und Ergänzung der Stadtmauer festgelegt. · Der Viehmarktplatz wird in den ZPP-Perimeter integriert. Auf diesem können neu auch Fahrnisbauten (zum Beispiel für Gastronomienutzungen, Anlässe und dgl.) aufgestellt werden. In einem qualitätssichernden Verfahren soll dazu ein Gesamtgestaltungskonzept erarbeitet werden. <p>Für den überbauten Teil der ZPP Y wird zudem eine Teil-UeO nach Art. 93 BauG erlassen, damit zukünftige Bauvorhaben nicht mehr als Einzelvorhaben bewilligt werden müssen. Für den Viehmarktplatz wird erst nach der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens eine separate Teil-UeO erlassen werden.</p>	I	Art. 56-60, Anhang 3.2, Beilage H EB (ergänzende Informationen)
62			x	Uferzone	<p>Die Uferzone bezeichnet öffentliche Aussenräume, die als Begegnungs- und Aufenthaltsorte, als Promenaden und als Raum für öffentliche Veranstaltungen, Märkte und dergleichen dienen.</p> <p>► Vgl. Kapitel 11.9</p>	I	Art. 53
63			x	Uferschutzzone	Einsatz analog BR/ZP 2002	I	Art. 52
66			x	Bestandeszone	Einführung einer neuen Bestandeszone zur Abbildung der heute bestehenden Strukturen insbesondere im Innenstadtbereich.	I	Art. 49

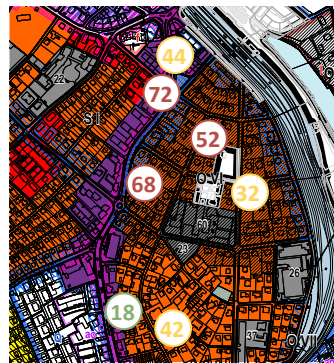
MASSNAHMEN ZONENPLAN: INNENSTADT

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
67			x	Altstadtgebiet	Die im kantonalen Bauinventar verzeichneten Baugruppen gelten als Grundlage für die Ausscheidung von Ortsbildschutzperimetern. Die Ortsbildperimeter müssen mindestens im Umfang der Baugruppen ausgeschieden werden, können jedoch auch grösser und zusätzlich definiert werden. Im Rahmen der OPR werden entsprechend die Perimeter der Altstadtgebiete II und III sowie des Ortsbildgebietes I ausgeweitet, respektive die Grenzverläufe angepasst, um sämtliche Baugruppen und die aarequerenden Brücken in Schutzgebieten abzudecken.	I	Art. 63-67
68			x	Ortsbildgebiete	Ortsbildgebiete werden zur Wahrung bestehender Qualitäten gemäss den im BR 2002 bestehenden Beschrieben und Regeln in das neue Baureglement übersetzt. Das Ortsbildgebiet I wird ausgeweitet, respektive die Grenzverläufe angepasst, um sämtliche Baugruppen und die aarequerenden Brücken in Schutzgebieten abzudecken.	I	Art. 68
71			x	Erhaltungszone	Die heutige EFZ Erhaltung- und Freihaltezone wird neu in zwei Zonen aufgeteilt: Die Erhaltungszone dient der Erhaltung historischer Baudenkmäler und ihrer Umgebung. Die Freihaltezone dient der Freihaltung wichtiger Grün- und Freiräume im dichter werdenden Stadtkörper	I	Art. 50
73			x	ZöN 54 Flussbad Schwäbis	Für das Flussbad Schwäbis wird neu eine ZöN erlassen. Durch diese Zonenänderung wird ein allfälliger Wiederaufbau der bestehenden Bauten ermöglicht. ► Vgl. Kapitel 11.6	I	Art. 45, Anhang 2.1
74		x		ZBB	Die ZBB umfasst Flächen des öffentlichen Bahnverkehrs oder -betriebs sowie zudienende Nutzungen.	I	Art. 55
96		x		ZPP N Gewerbestrasse - Aarestrasse	Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV): Mit den in der ZPP N neu definierten Höhenmassen wird sowohl die bestehende Bebauung berücksichtigt als auch ein differenziertes Höhenmass für eine Neubebauung festgelegt. Die Fassadenhöhen der auf der Grundlage eines Architekturwettbewerbes erst vor einigen Jahren realisierten Überbauung Puls- und Rex Thun betragen im nördlichen Teil der Gewerbestrasse (Puls Thun, mit Schräg- und Flachdächern) 16.5 m bis maximal 29.5 m (für das Gebäude in der Ecke zwischen Allmendstrasse und Bahnlinie), sowie im südlichen Teil (Rex Thun, mit Flachdächern) etwas weniger als 18.5 m. Für zukünftige Bauten entlang der Aarestrasse und der Allmendstrasse soll die Referenzhöhe der Überbauung Puls und Rex Thun (mit 16.5 m bei Schrägdächern und 18.5 m bei anderen Dachformen) beibehalten werden. Im rückwärtigen Bereich ist aus städtebaulichen Überlegungen auch eine um ein Geschoss höhere Bebauung möglich. In der Ecke zwischen Allmendstrasse und Bahnlinie ist (gemäss heutiger Bebauung) aus städtebaulichen Überlegungen ein Hochpunkt mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 635 m ² bis zur einer Fassadenhöhe (bei Gebäuden mit Schrägdach und mit anderen Dachformen) von 29.5 m zulässig.		Art. 56-60, Anhang 3.2

12.5 WAS PASSIERT IM SEEFELD?

Das Seefeldquartier ist stark geprägt durch die vorherrschende Villenstruktur, welche durch das bestehende Ortsbildgebiet geschützt wird. Gleichzeitig grenzt das Gebiet an die bedeutende städtische Achse Frutigenstrasse. Im STEK 2035 wird das Gebiet als Wohngebiet "Bewahren" und "Weiterentwickeln" geführt.

Das Potenzial für eine Innenentwicklung ist in diesem Quartierteil – bis auf die Areale entlang der Frutigenstrasse – sehr gering, darüber hinaus gilt es, die einmalige Struktur des Gebietes zu erhalten und mittels Aufzoning eine massvolle Entwicklung zu ermöglichen. Die Achse Frutigenstrasse wird durch eine gezielte städtebauliche Entwicklung und Verdichtung – im Norden auf der dem Seefeldquartier gegenüberliegenden Seite, im Süden beidseitig – gestärkt und gestalterisch aufgewertet. Ausgeklammert werden dabei jene Parzellen, welche in einem Ortsbildschutzgebiet liegen.



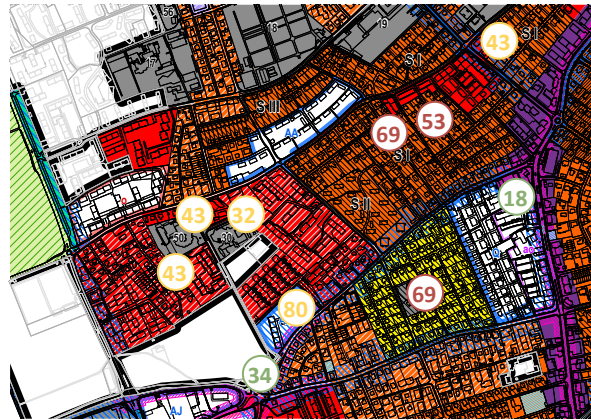
Im Sinne der übergeordneten Strategie soll entlang der städtischen Einfallsachse Frutigenstrasse das Nebenzentrum weiterentwickelt werden. Dabei wird eine flexible Mischnutzungen zugelassen und fördert so eine Stärkung der Versorgungsfunktion. In der ersten Bautiefe entlang der Achse soll eine Bebauung ermöglicht werden, welche mit dem prägenden Strassenraum interagiert. Die jeweiligen grossen Grenzabstände sind dabei grundsätzlich quartierseitig anzuordnen.

MASSNAHMEN ZONENPLAN: SEEFELD

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
18	x			Aufzoning zu WA5	Aufzoning von W/A3 zu WA5. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43, Beilage F EB (ergänzende Informationen)
32		x		ZöN 24 Gymnasium Thun-See-feld Nord, ZöN 25 Erweiterung Gymnasium Thun-See-feld	Die zwei ZöN werden von der OPR ausgenommen für eine separate, zeitgerechte Entwicklung als Wohngebiet.	I	Anhang 8
42		x		Aufzoning zu W3	Aufzoning von W2 zu W3. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
44		x		Aufzoning zu WA5	Aufzoning von W/A3+ zu WA5. Die Aufzoning orientiert sich an der Bebauungsstruktur des Gebietes Bahnhof West gemäss ZPP O. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43, Beilage F EB (ergänzende Informationen)
52			x	Aufzoning zu W3 in Ortsbild-gebiet	Aufzoning von W2 zu W3. Das Gebiet wird durch ein Orts-bildgebiet überlagert, welches klare Vorgaben zu Qualität und Gestaltung von Bauten und Aussenräume enthält. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43, Art. 68
68			x	Ortsbildge-biete	Ortsbildgebiete werden im Sinne des Bewahrens beste-hender Qualitäten gemäss den im BR 2002 bestehenden Beschreibungen und Regeln in das neue Baureglement übersetzt.	I	Art. 68
72			x	Freihaltezone	Die heutige EFZ Erhaltungs- und Freihaltezone wird neu aufgeteilt in zwei Zonen: · Erhaltungszone: dient der Erhaltung historischer Bau-denkmäler und ihrer Umgebung. · Freihaltezone: dient der Freihaltung wichtiger Grün- und Freiräume im dichter werdenden Stadtkörper	I	Art. 51

12.6 WAS PASSIERT IM HOHMAD?

Gemäss STEK 2035 wird das Quartier Hohmad den Wohngebieten "Neuorientieren" und "Weiterentwickeln" zugeordnet. Die bestehenden Strukturgebiete sollen dabei in ihrer heutigen Qualität erhalten bleiben. Das Quartier Hohmad wird in den nächsten Jahren geprägt durch die Einzonung und Entwicklung des neuen Quartierteils Siegenthalergut (separates Planungsgeschäft), welcher als Kernelement einen rund 7'000 m² grossen öffentlichen Park ausweist. Die Quartierentwicklung bietet Raum für rund 1'500 Einwohnerinnen und Einwohner. Nebst der Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes mit einem möglichst breiten Wohnungsmix sollen diverse öffentliche Quartiernutzungen entstehen.



Anschliessend an diese Quartierentwicklung wird sich das Gebiet aus den heutigen Strukturen heraus weiterentwickeln und schrittweise dichter werden. Eine grosse Bedeutung erhält in diesem Kontext die Sicherung von Flächen für den zusätzlich benötigten Schulraum, sie erfolgt in der dem Quartier angrenzenden ZöN 29 Tiefgraben/Neufeld.

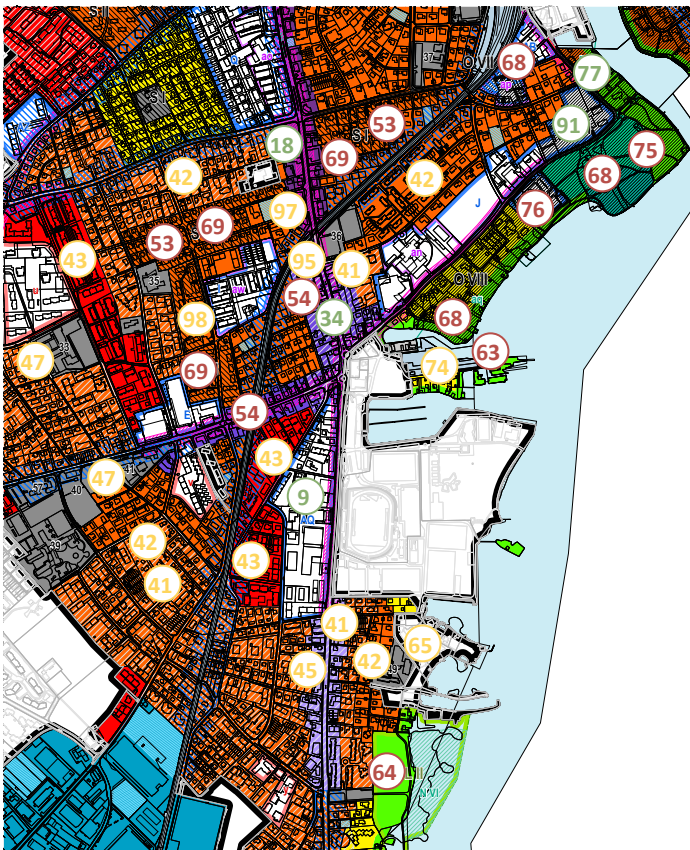
MASSNAHMEN ZONENPLAN: HOHMAD

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
18	x			Aufzoning zu WA5	Aufzoning von W/A3 zu WA5. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43, Beilage F EB (ergänzende Informationen)
34	x			Strassenraumzone	Erlass einer neuen Strassenraumzone zur Sicherung der gestalterischen Anforderungen an ausgewählten städtischen Achsen. Die Achsen Hohmadstrasse und Talackerstrasse, die an den neuen Quartierteil Siegenthalergut angrenzen, werden ihrer Bedeutung entsprechend gestalterisch aufgewertet. ► Vgl. Kapitel 11.5	I	Art. 77
43		x		Aufzoning zu W4	Aufzoning von W3 zu W4. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
53			x	Aufzoning zu W3 in Strukturgebieten	Aufzoning von W2 zu W3. Die Gebiete werden durch Strukturgebiete überlagert, welche klare Vorgaben zu Qualität und Gestaltung von Bauten und Aussenräume enthalten. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43, Art. 69
69			x	Strukturgebiete	Strukturgebiete werden zur Wahrung bestehender Qualitäten gemäss den im BR 2002 bestehenden Beschreibungen und Regeln in das neue Baureglement übersetzt. Hinweisend werden die Strukturgebiete mit einer Regelbauzone hinterlegt.	I	Art. 69
80		x		ZPP AZ Hohmadstrasse	Erlass einer neuen ZPP zur zeitgemässen Erneuerung und Verdichtung der bestehenden gemeinnützigen Wohnsiedlung durch Ergänzung und Umstrukturierung.	I	Art. 56-60, Anhang 3.2

12.7 WAS PASSIERT IM DÜRRENAST?

So vielfältig sich das heutige Dürrenastquartier präsentiert, so vielfältig ist auch dessen Entwicklung in den nächsten Jahren. Bereits im STEK 2035 werden seine Gebiete mit unterschiedlichsten Entwicklungspotenzialen definiert. So werden insbesondere die Gebiete "Neuorientieren" entlang der wichtigen städtischen Achse Frutigenstrasse-Gwattstrasse mittels dichter, städtischer Bauweise und gemischter Nutzungen weiterentwickeln. Damit wird der Charakter der städtischen Achse gestärkt und der Strassenraum gestalterisch aufgewertet. Entsprechend der hohen städtebaulichen Bedeutung der Frutigenstrasse-Gwattstrasse und der Schulstrasse werden diese öffentlichen Räume der Strassenraumzone zugewiesen. Das Lachenareal wird in einem der OPR nachgelagerten Verfahren entwickelt und somit der grosszügige Frei-

raum gestärkt und aufgewertet. Es bildet damit ein wichtiges und prägendes Gegenüber zum Transformationsgebiet Gwattstrasse. Von zentraler Bedeutung aus landschaftlicher und ökologischer Sicht wie auch aus Sicht der Naherholung sind in diesem Gebiet die Landschaftsentwicklungsgebiete, die es zu stärken gilt. Ein Teilgebiet der alten Schadaugärtnerei wird als öffentlich zugänglicher Freiraum gesichert und bietet Platz für unterschiedlichste Nutzungen. Die flächigen Wohngebiete "Weiterentwickeln" werden in Ergänzung zu den Gebieten "Neuorientieren" durch Aufzoning und die Anwendung des Arealbonus aus den bestehenden Strukturen heraus massvoll weiterentwickelt. Mit der Entwicklung einher geht die Sicherung von Flächen für zusätzlichen Schulraum im Rahmen der Anpassung der bestehenden ZÖN.



MASSNAHMEN ZONENPLAN: DÜRRENAST

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
9	x			ZPP AQ Gwattstrasse	Erlass einer neuen ZPP zur Transformation des Gebietes von einer reinen Arbeitszone zu einem dichten, gemischt genutzten Gebiet mit hoher städtebaulicher Qualität und starkem Bezug zum See und dem benachbarten Lachenareal.	I	Art. 56-60, Anhang 3.2
18	x			Aufzoning zu WA5	Aufzoning von WA3 zu WA4. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43, Beilage F EB (ergänzende Informationen)

MASSNAHMEN ZONENPLAN: DÜRRENAST

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
34	x			Strassenraumzone	Erlass einer neuen Strassenraumzone zur Sicherung der gestalterischen Anforderungen an ausgewählte städtische Achsen. ► Vgl. Kapitel 11.5	I	Art. 77
41		x		Arealbonus	Mit dem Arealbonus wird ein Zuschlag auf das Nutzungsmass unter Einhaltung bestimmter Vorgaben ermöglicht. ► Vgl. Kapitel 11.4	I	Art. 44
42		x		Aufzoning zu W3	Aufzoning von W2 zu W3. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
43		x		Aufzoning zu W4	Aufzoning von W3 zu W4. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
45		x		Umzoning WA3	Die heutige Zone Arbeiten entlang der Gwattstrasse wird neu zu einer Zone Wohnen/Arbeiten WA3 umgezont und ermöglicht so eine bessere Durchmischung und Stärkung dieser wichtigen Achse analog der gegenüberliegenden Zone WA3, die bereits heute besteht.	I	Art. 39-43
47		x		Änderung der ZöN-Bestimmungen	Anpassung der ZöN-Bestimmungen verschiedener Schulanlagen zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten Schulraum. ► Vgl. Kapitel 11.6	I	Art. 45, Anhang 2.1
53			x	Aufzoning zu W3 in Strukturgebieten	Aufzoning von W2 zu W3. Die Gebiete werden durch Strukturgebiete überlagert, welche klare Vorgaben zu Qualität und Gestaltung von Bauten und Aussenräume enthalten. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43, Art. 69
54			x	Aufzoning zu WA4	Aufzoning von W/A3 zu WA4. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
63			x	Uferschutzzone	Einsatz analog BR/ZP 2002	I	Art. 52
64			x	Landschaftsentwicklungsgebiet LI Bonstettengut	In den Landschaftsentwicklungsgebieten steht die Erhaltung und gezielte Förderung der landschaftsästhetischen, denkmalpflegerischen und ökologischen Qualitäten im Vordergrund. Weiterentwicklung dieser Gebiete gemäss der heutigen Zielsetzungen. Die Schutzziele betreffend der Baugruppe H Landsitz Bellevue Gwatt werden ergänzt. ► Vgl. Kapitel 11.9	I	Art. 72, Anhang 4.5
65		x		Uferschutzplanung Pfaffenbühl	Für das Gebiet Pfaffenbühl liegt momentan weder eine Uferschutzplanung noch ein anerkannter Zonenplan vor. Im Nachgang zur OPR wird eine Uferschutzplanung nach SFG erlassen.	I	Anhang 8
68			x	Ortsbildgebiete	Ortsbildgebiete werden im Sinne des Bewahrens bestehender Qualitäten gemäss den im BR 2002 bestehenden Beschreibungen und Regeln in das neue Baureglement übersetzt.	I	Art. 68
69			x	Strukturgebiete	Strukturgebiete werden zur Wahrung bestehender Qualitäten gemäss den im BR 2002 bestehenden Beschreibungen und Regeln in das neue Baureglement übersetzt. Hinweisend werden die Strukturgebiete mit einer Regelbauzone hinterlegt.	I	Art. 69
74		x		ZBB	Die BLS-Werft liegt neu in der ZBB. ► Vgl. Kapitel 11.9		Art. 55

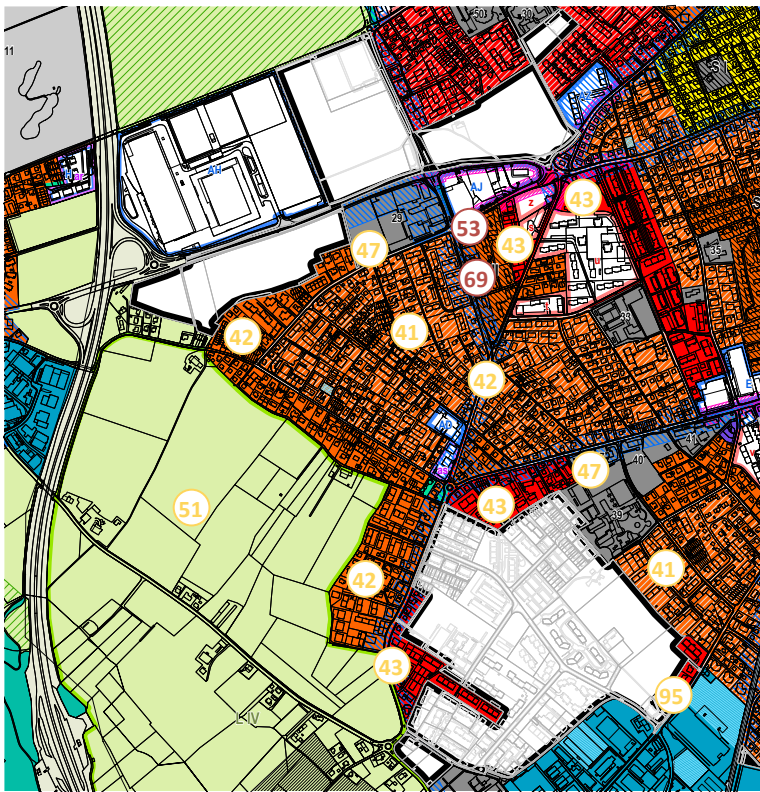
MASSNAHMEN ZONENPLAN: DÜRRENAST

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
75			x	Schadaupark	Der Schadaupark wird neu in verschiedene Zonen aufgeteilt: <ul style="list-style-type: none"> · Der Uferbereich soll weiterhin in der USZ bleiben · Das Schloss Schadau liegt in der neuen EZ · Der innere Bereich des Parks soll der Freizeitnutzung dienen und liegt neu in der FZ 		Art. 50, Art. 51, Art. 52
76			x	ZPP AC Seepark	Der Perimeter der ZPP AC wird im südöstlichen Bereich geringfügig erweitert und der Uferweg gesichert.		Art. 56-60, Anhang 3.2
77	x			ZPP AB Hofgut Schadau	Das Gebiet bildet ein wichtiges Scharnier zwischen dem Areal Rosenau und dem Ortsbildgebiet Scherzligen. An der ZPP soll deshalb grundsätzlich festgehalten werden. Deren Perimeter wird zum einen im Sinne der Planhygiene im östlichen Teil (Grundstück am Kohleweiher) verkleinert, um eine rechtswidrige Überlagerung zu bereinigen. Zum anderen erfolgt auch eine Verkleinerung des Perimeters im südöstlichen Teil, da dessen Entwicklung nicht zwingend einer ZPP bedarf.		Art. 56-60, Anhang 3.2
91	x			ZPP J Schadau	Die ZPP umfasst die "Kulturmeile" im Schadaugebiet mit verschiedenen Teilen (Sektoren), dem Schadausaal, dem Gymnasium, der Gymermatte, der Hotelfachschule und der Schadaugärtnerei. Der ausgeschiedene Sektor E ermöglicht die Verankerung der Ergebnisse des zwischen 2015-2018 durchgeführten Testplanungsverfahrens und damit den Erhalt eines zusammenhängenden, öffentlich zugänglichen Freiraums für unterschiedliche Nutzungen. Wohnnutzung ist nur in untergeordnetem Masse in spezifisch ausgewiesenen Flächen und im Wirtschaftshof möglich. Bei der Entwicklung des Gebiets ist den historischen Strukturen und Bauten Rechnung zu tragen, die Entwicklung im Rahmen der ZPP erfordert die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren.	I	Art. 56-60, Anhang 3.2
95		x		Aufhebung UeO	Aufhebung der UeO w "Bären" Dürrenast und Überführung in die Zone Wohnen/Arbeiten WA4 überlagert mit Arealbonus.	I	Art. 39-43, Art. 44
97		x		Geschäftsgebiet Migros Dürrenast	Ausscheidung eines Geschäftsgebiet zur Sicherstellung der planungsrechtlichen Grundlage für die Detailhandelseinrichtung Migros Dürrenast.	I	Art. 38 Abs. 3, Beilage G
98		x			Die Siedlungen Roggligut 1 und 2 sowie Glanzmanngut der Wohnbaugenossenschaft Alpenblick an der Freiestrasse/Eggenweg/Dammweg weisen Sanierungs- resp. Erneuerungsbedarf auf. Für diese Siedlungen soll daher zeitnah in einem qualitätssichernden (QS) Verfahren ausgelotet werden, wie eine ortsbild- und quartierverträgliche Sanierung/Weiterentwicklung oder Erneuerung unter Berücksichtigung der inventarisierten Strukturgruppe und des festgelegten Strukturgebietes erfolgen könnte. Sollten die Ergebnisse des QS-Verfahrens Lösungen aufzeigen, welche mit den Festlegungen der OPR nicht umsetzbar sind, soll ein massgeschneidertes planungsrechtliches Instrument erlassen werden (UeO/ZPP). Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der OPR lediglich die minimal notwendigen Anpassungen (BMBV) und Verzicht auf Attika-Regelung vorgenommen, weshalb die Planbeständigkeit für dieses Gebiet nicht zur Anwendung kommt.		

12.8 WAS PASSIERT IM NEUFELD?

Gemäss STEK 2035 wird das Quartier Neufeld durch diverse Transformationsgebiete geprägt. Es sind dies einerseits wichtige Innenentwicklungsgebiete wie die Bostudenzelg, welche im Rahmen einer Quartierergänzung ein breites Angebot für generationenübergreifendes Wohnen und wichtige Quartiersversorgungsleistungen erhalten werden. Mittelfristig wird zudem das Gebiet Weststrasse Süd zu einem bedeutenden Arbeitsschwerpunkt der Region transformiert werden (beide in separaten Planungsgeschäften, vgl. Kapitel 3). Im Gegenzug werden für die wachsenden

Quartierteile und ihre Bewohnerinnen und Bewohner auch entsprechende Flächen für Sport- und Freizeitznutzung im Rahmen des Sportclusters zur Verfügung stehen. Hinzu kommen Flächen für die Schulraumentwicklung in den ZöN (insbesondere für die Schaffung von neuen Schulraum in Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Quartierteils Siegenthalergut im angrenzenden Quartier Hohmad) und die Aufwertung der bedeutenden Landschaftskammer Pfandern-Buchholz als Natur- und Naherholungsgebiet.



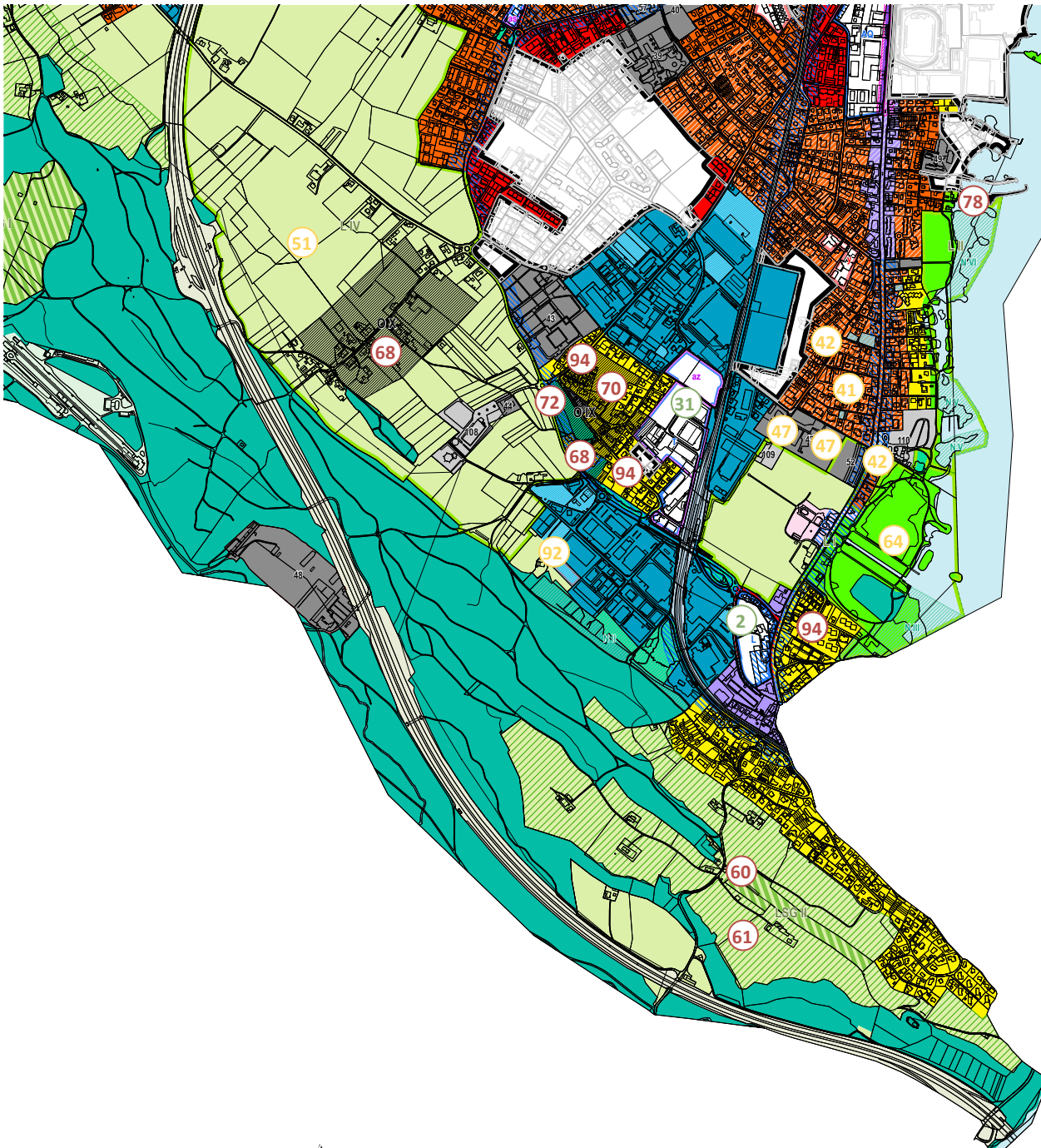
MASSNAHMEN ZONENPLAN: NEUFELD							
Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
41		x		Arealbonus	Mit dem Arealbonus wird ein Zuschlag auf das Nutzungsmass unter Einhaltung bestimmter Vorgaben ermöglicht. ► Vgl. Kapitel 11.4	I	Art. 44
42		x		Aufzoning zu W3	Aufzoning von W2 zu W3. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
43		x		Aufzoning zu W4	Aufzoning von W3 zu W4. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
47		x		Änderung der ZöN-Bestimmungen	Anpassung der ZöN-Bestimmungen verschiedener Schulanlagen zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten Schulraum. ► Vgl. Kapitel 11.6	I	Art. 45, Anhang 2.1

51		x		Landschafts- entwicklungs- gebiet L IV Pfundern- Buchholz	Das Gebiet Pfandern-Buchholz weist bereits heute eine hohe landschaftliche Qualität aus. Diese landschaftsästhetischen und ökologischen Qualitäten sollen gezielt gefördert und das Gebiet nach Möglichkeit von zonenfremden Nutzungen entlastet werden. ► Vgl. Kapitel 11.9	I	Art. 72, Anhang 4.5
53			x	Aufzoning zu W3 in Struktur- gebieten	Aufzoning von W2 zu W3. Die Gebiete werden durch Strukturgebiete überlagert, welche klare Vorgaben zu Qualität und Gestaltung von Bauten und Aussenräume enthalten. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43, Art. 69
69			x	Strukturge- biete	Strukturgebiete werden zur Wahrung bestehender Qualitäten gemäss den Beschreibungen und Regeln des BR 2002 in das neue Baureglement übersetzt. Hinweisend werden die Strukturgebiete mit einer Regelbauzone hinterlegt.	I	Art. 69
95				Aufhebung UeO	Aufhebung der UeO x Bohnstaudenzelg (Bostudenzelg) im Bereich der Parzellen Schorenstrasse 30-38 und Überführung in die Zone Wohnen W4.	I	Art. 39-43

12.9 WAS PASSIERT IM GEBIET GWATT-SCHOREN- BUCHHOLZ?

Das Gebiet Gwatt-Schoren-Buchholz umfasst diverse Transformations- und Entwicklungsgebiete. So werden bereits im STEK 2035 sowohl Wohngebiete "Neuorientieren" wie auch "Weiterentwickeln" und "Bewahren" ausgedehnt, gleichzeitig kommt den grossflächigen Arbeitsgebieten "Weiterentwickeln" eine wichtige Bedeutung zur Sicherung von Arbeitsplätzen zu. Im Fokus der Wohngebiete "Neuorientieren" stehen die ZPP und UeO Hoffmatte (separater Planungsprozess, vgl. Kapitel 3) und die ZPP L Rösslimatte. Hier entsteht in verdichteter Bauweise ein

breites Wohnungsangebot von hoher städtebaulicher Qualität. Grosszügige Aussenräume und ergänzende Nutzungen werden das bestehende Quartier auf. Zur Sicherstellung der Flächen für den Schulraumbedarf werden die bestehenden ZÖN angepasst. Ergänzend zu diesen Entwicklungen im Siedlungsgebiet werden bedeutende Landschaftsgebiete wie der Bonstettenpark und die Landschaftskammer Pfandern-Buchholz als wichtige Natur- und Naherholungsräume aufgewertet.



MASSNAHMEN ZONENPLAN: GWATT-SCHOREN-BUCHHOLZ

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
2	x			ZPP L Rössli-matte	Aktualisierung der bestehenden ZPP zur Ermöglichung einer verdichteten Bauweise. Beitrag zur Ausgestaltung des südlichen Stadteingangs und des Dorfkerns Gwatt.	I	Art. 56-60, Anhang 3.2
31	x			ZPP T Gwatt-Schoren	Überbauung des noch unbebauten Teils der bestehenden ZPP T. Geringfügige Änderung der bestehenden ZPP in einem separaten Verfahren.	I	Art. 56-60, Anhang 3.2
41		x		Arealbonus	Mit dem Arealbonus wird ein Zuschlag auf das Nutzungsmass unter Einhaltung bestimmter Vorgaben ermöglicht. ► Vgl. Kapitel 11.4	I	Art. 44
42		x		Aufzoning zu W3	Aufzoning von W2 zu W3. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
47		x		Änderung der ZöN-Bestimmungen	Anpassung der ZöN-Bestimmungen verschiedener Schulanlagen zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten Schulraum. ► Vgl. Kapitel 11.6	I	Art. 45, Anhang 2.1
51		x		Landschaftsentwicklungsgebiet L IV Pfandern-Buchholz	Das Gebiet Pfandern-Buchholz weist bereits heute eine hohe landschaftliche Qualität aus. Diese landschaftsästhetischen und ökologischen Qualitäten sollen gezielt gefördert und das Gebiet von zonenfremden Nutzungen entlastet werden. ► Vgl. Kapitel 11.9	I	Art. 72, Anhang 4.5
60			x	Landschaftschutzgebiet	Die eindrückliche und weithin sichtbare Strättligmoräne als Teil der Mittelmoräne des Kander- und Aaregletschers soll in ihrer heutigen landschaftlichen und ökologischen Qualität vollumfänglich geschützt werden. ► Vgl. Kapitel 11.9	I	Art. 71, Anhang 4.4
61			x	Landschaftsschongebiete neu	Die Landschaftsschongebiete ersetzen die im BR/ZP 2002 bezeichneten Landschaftsbildgebiete. Sie bezwecken nach wie vor die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere an exponierten Lagen. ► Vgl. Kapitel 11.9	I	Art. 70
64		x		Landschaftsentwicklungsgebiet L II Seeallmend-Schorenkopf	In den Landschaftsentwicklungsgebieten steht die Erhaltung und gezielte Förderung der landschaftsästhetischen, denkmalpflegerischen und ökologischen Qualitäten im Vordergrund. Weiterentwicklung dieser Gebiete gemäss den heutigen Zielsetzungen. ► Vgl. Kapitel 11.9	I	Art. 72, Anhang 4.5
68			x	Ortsbildgebiete	Ortsbildgebiete werden im Sinne des Bewahrens bestehender Qualitäten gemäss den im BR 2002 bestehenden Beschreibungen und Regeln in das neue Baureglement übersetzt.	I	Art. 68
70			x	Schorendörfli	Der realisierte Teil der ZPP AG Gärtnerei Schoren sowie die unüberbaute Fläche werden in die Regelbauzone W2 überführt.	I	Art. 39-43
72			x	Freihaltezone	Die heutige EFZ Erhaltungs- und Freihaltezone wird neu aufgeteilt in zwei Zonen: Die Erhaltungszone dient der Erhaltung historischer Baudenkmäler und ihrer Umgebung. Die Freihaltezone dient der Freihaltung wichtiger Grün- und Freiräume im dichter werdenden Stadtkörper	I	Art. 51

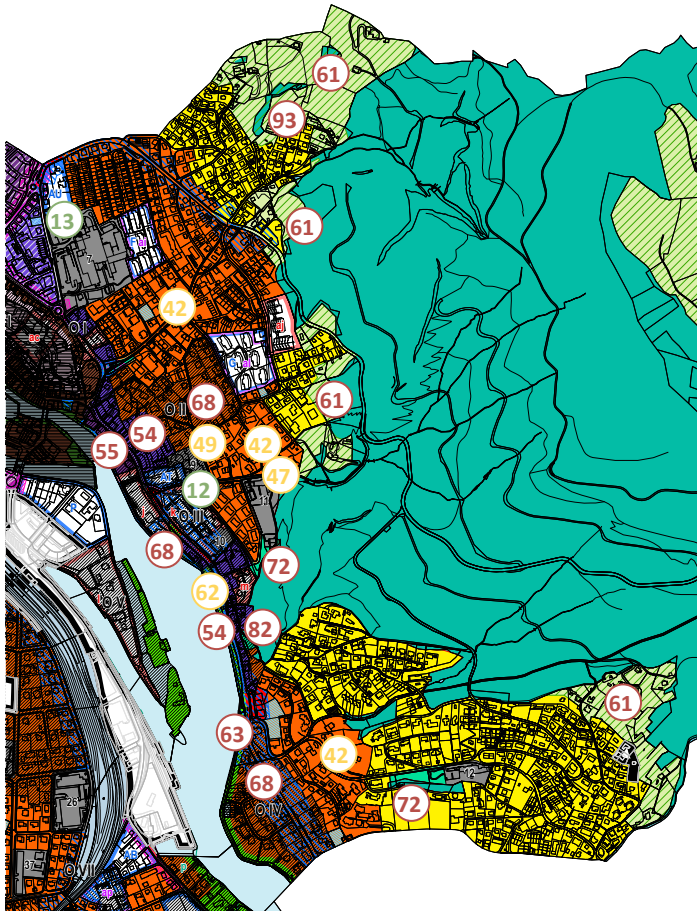
MASSNAHMEN ZONENPLAN: GWATT-SCHOREN-BUCHHOLZ

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
78			x	Auszonung in USZ	Die zwei EFZ am Ufer sind neu in der USZ und werden im Perimeter des L II Seeallmend-Schorenkopf integriert. Die bestehenden Bauten haben Besitzstandsgarantie.	I	Art. 52
92		x		Einzonung Zone Arbeiten	Arrondierung der bestehenden Zone Arbeiten mittels Einzonung zur Sicherung der Arbeitsplätze und bedeutenden regionalen Arbeitsnutzung. ► Vgl. Kapitel 13.2	I	Art. 38
94			x	Aufhebung ZPP	Mit der Aufhebung der ZPP K Schoren-Dorf und Überführung in die Zone Wohnen W2 mit geringer Dichte und mit Überlagerung Ortsbildgebiet O wird der besonderen Lage im schützenswerten Ortsbild Rechnung getragen.	I	Art. 39-43, Art. 68
94			x	Aufhebung ZPP	Aufgrund der kleinen Fläche und des geringen Potentials wird die ZPP M Seewinkel Gwatt in eine Regelbauzone W2 mit geringer Dichte und mit Überlagerung Gebiet mit Lärmvorbelastung überführt, um der sensiblen Lage am See Rechnung zu tragen.	I	Art. 39-43
94			x	Aufhebung ZPP	Auf Grund der kleinen Fläche und des geringen Potentials wird das Gebiet der ehemaligen ZPP AG Gärtnerei Schoren in eine Regelbauzone W2 mit geringer Dichte überführt, um der sensiblen Lage im Umgebungsbereich des Ortsbildgebiets Schoren Rechnung zu tragen.	I	Art. 39-43

12.10 WAS PASSIERT IM GEBIET LAUENEN-HOFSTETTEN-RIED?

Das Gebiet Lauenen-Hofstetten-Ried zeichnet sich durch seine einmalige Hanglage und kleinteilige Parzellenstruktur aus. Im STEK 2035 wird das Gebiet primär als Wohngebiet "Bewahren", teilweise als Mischgebiet "Weiterentwickeln" ausgeschieden (wenig Entwicklungspotenzial). Entsprechend wird in den Wohngebieten in Hanglage auf eine Weiterentwick-

lung durch Aufzonung verzichtet. Einzig in den Gebieten, die an die Innenstadt und prägende städtische Achsen angrenzen, sollen das vorhandene Potenzial zur Innenentwicklung gezielt in Wert gesetzt und der Uferbereich an ausgewählten Stellen künftig vielfältig genutzt werden.



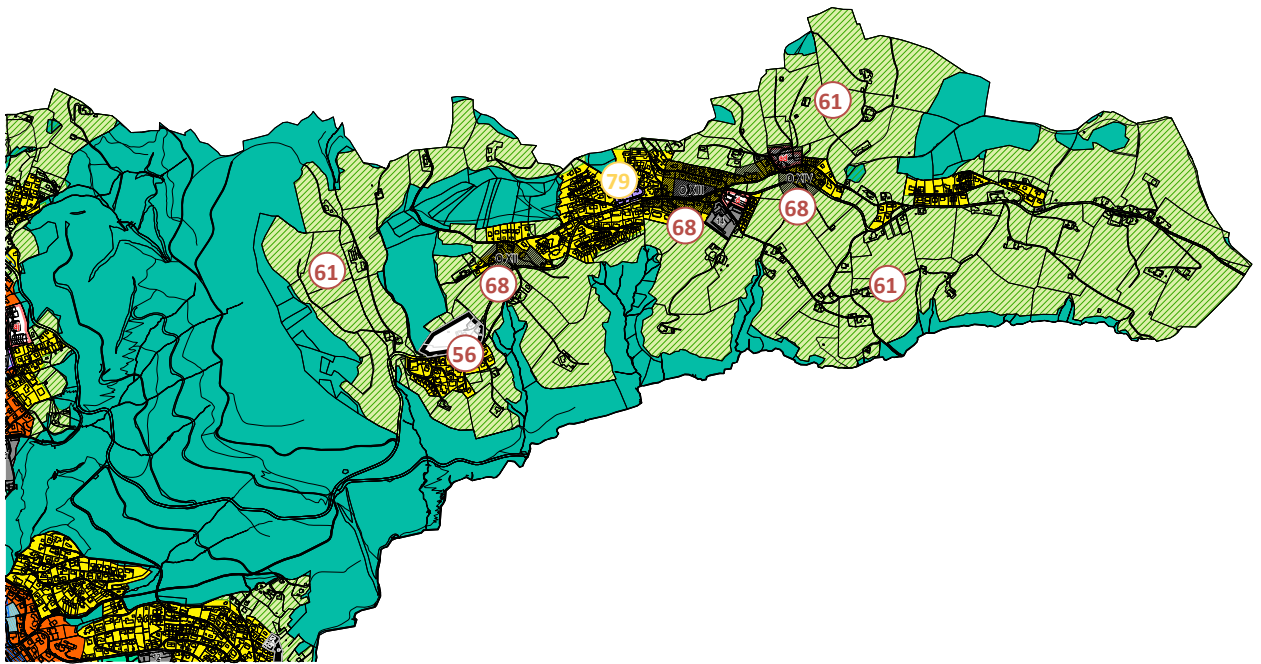
MASSNAHMEN ZONENPLAN: LAUENEN-HOFSTETTEN-RIED

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
12	x			ZPP AT Kapellenweg	Aufhebung bestehende ZöN 8 Kapellenweg und Erlass einer neuen ZPP zur qualitativen Entwicklung einer gezielten Schliessung einer Baulücke in diesem innenstadtnahen Ortsbildgebiet Hofstetten.	I	Art. 56-60, Anhang 3.2
13	x			ZPP AU Krankenhaustrasse	Erlass einer neuen ZPP zur Förderung eines attraktiven, verdichteten Wohnens am Hang und in Innenstadtnähe.	I	Art. 56-60, Anhang 3.2
42		x		Auzonung zu W3	Aufzonung von W2 zu W3. ► Vgl. 13.1	I	Art. 39-43
47		x		Änderung der ZöN-Bestimmungen	Anpassung der ZöN-Bestimmungen der ZöN 11 Göttibach zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten Schulraum. ► Vgl. Kapitel 11.6	I	Art. 45, Anhang 2.1
49		x		Änderung der ZöN	Ein Teil der ZöN Kirche St. Martin wird zur Zone Wohnen W3 umgezont.	I	Art. 39-43, Art. 45, Anhang 2.1
54			x	Aufzonung zu WA4	Aufzonung von W/A3+ zu WA4. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
55			x	Aufzonung zu WA5	Aufzonung von W/A3+ zu WA5. ► Vgl. Kapitel 13.1	I	Art. 39-43
61			x	Landschaftsschongebiete neu	Die Landschaftsschongebiete ersetzen die im BR/ZP 2002 bezeichneten Landschaftsbildgebiete. Sie bezwecken nach wie vor die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und besonderem Erholungswert insbesondere an exponierten Lagen. ► Vgl. Kapitel 11.9	I	Art. 70
62		x		Uferzone	Die Uferzone bezeichnet öffentliche Aussenräume, die als Begegnungs- und Aufenthaltsorte, als Promenaden und als Raum für öffentliche Veranstaltungen, Märkte und dergleichen dienen. ► Vgl. Kapitel 11.9	I	Art. 52
63			x	Uferschutzzone	Einsatz analog BR/ZP 2002	I	Art. 53
68			x	Ortsbildgebiete	Ortsbildgebiete werden zur Wahrung bestehender Qualitäten gemäss den im BR 2002 bestehenden Beschreibungen und Regeln in das neue Baureglement übersetzt.	I	Art. 68
72			x	Freihaltezone	Die heutige EFZ Erhaltungs- und Freihaltezone wird neu aufgeteilt in zwei Zonen: Die Erhaltungszone dient der Erhaltung historischer Baudenkmäler und ihrer Umgebung. Die Freihaltezone dient der Freihaltung wichtiger Grün- und Freiräume im dichter werdenden Stadtkörper	I	Art. 51
82			x	Auszonung	Die oberen Parzellen am Beatricenweg werden von W2 in eine Freihaltezone umgezont. ► Vgl. Kapitel 13.0	I	Art. 51
93			x	Auszonung	Auszonung der Parzelle Gallishubel 2272. ► Vgl. Kapitel 13.0	I	Art. 54, Art. 70

12.11 WAS PASSIERT IN GOLDIWIL?

Das Gebiet Goldiwil wird geprägt durch seine einmalige Lage inmitten der landschaftsprägenden Drumlinlandschaft sowie seine attraktive, feinstrukturierte Kulturlandschaft mit Einzelhöfen, Hochstammobstgärten und markanten Einzelbäumen. Gemäss STEK 2035 hat das Gebiet keine Bedeutung für die Innenentwicklung. Vielmehr gilt es, die genannten Land-

schafts- und Naherholungsqualitäten wie auch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen langfristig sicherzustellen, was insbesondere durch die Ausscheidung der Landschaftsschongebiete gewährleistet wird. Gleichzeitig soll das Quartierzentrum nach Möglichkeit gestärkt und aufgewertet werden.



MASSNAHMEN ZONENPLAN: GOLDIWIL

Nr.	N	W	B	Massnahme	Beschrieb der Massnahme	ZP	BR/Hinweis
56			x	Auszonung	<p>Auszonung ungenutzter Baulandparzelle.</p> <p>Das ganze Gebiet Goldiwil befindet sich in einem Landschaftsschongebiet. Der Erhalt des Landschaftsbildes steht hier im Zentrum. Der Fokus liegt klar auf der Entwicklung zentral gelegener, gut erschlossener Gebiete im Sinne der Innenentwicklung. Entsprechend ist vorgesehen, die betroffene unbebaute Parzelle auszuzonen.</p> <p>► Vgl. Kapitel 13.0</p>	I	Art. 54, Art. 70
79		x		Umzonung/ Aufzonung	<p>Umzonung/Aufzonung W2 zu WA3</p> <p>Mit der Aufzonung/Umzonung wird eine massvolle Entwicklung und Stärkung des Quartierzentrums ermöglicht. Nebst reiner Wohnnutzung sollen vermehrt auch quartierergänzende Nutzungen wie bspw. kleinere Läden/Cafés etc. möglich werden.</p> <p>► Vgl. Kapitel 13.1</p>	I	Art. 39-43
61			x	Landschaftsschongebiete neu	<p>Die Landschaftsschongebiete ersetzen die im BR/ZP 2002 bezeichneten Landschaftsbildgebiete. Sie bezwecken nach wie vor die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und besonderem Erholungswert, insbesondere an exponierten Lagen.</p> <p>► Vgl. Kapitel 11.9</p>	I	Art. 70
68			x	Ortsbildgebiete	<p>Ortsbildgebiete werden zur Wahrung bestehender Qualitäten gemäss den im BR 2002 bestehenden Beschreibungen und Regeln in das neue Baureglement übersetzt.</p>	I	Art. 68

13 ÜBERSICHT BAUZONEN-VERÄNDERUNGEN

13.0 AUSZONUNGEN UND UMZONUNGEN IN NICHTBAUZONEN

In Thun bestehen verschiedene peripher gelegene Gebiete in Bauzonen, welche nicht überbaut sind. Für einen Grossteil dieser Gebiete bestehen konkrete Entwicklungsabsichten. Mit den betroffenen Grundeigentümern wird vertraglich eine Bauverpflichtung mit entsprechender Frist vereinbart. Eine Auszonung im Sinne der Baulandmobilisierung wird bei wenigen ausgewählten Parzellen weiterverfolgt, für welche keine Entwicklungsabsichten bestehen oder die Bebaubarkeit stark eingeschränkt ist. Nebst diesen Auszonungen werden diverse siedlungsrelevante Gebiete von Bauzonen in Nichtbauzonen um- bzw. ausgezont (z. B. ZSF, ZöN oder FZ).

Betroffen von diesen Massnahmen sind folgende Gebiete:

Auszonungen und Umzonungen zu Nichtbauzonen		
Zone neu	Grundnutzung bisher	Fläche m ²
LWZ (Goldiwil, Stägacher, 1 Parzelle)	W2	1'663
LWZ (Ried/Lauenen, 1 Parzelle)	W2	915
Wald (Schintere, Pumpwerk, 1 Teilfläche)	ZöN	781
FZ (Schorenkopf, 1 Teilfläche)	ZSF	3'256
FZ (Göttibach, 1 Teilfläche)	ZöN	1'774
FZ (Burgerstrasse, 1 Teilfläche)	W3+	34
FZ (Beatriceweg, 1 Parzelle)	W2	781
Total potenzielle Auszonungen in m²		9'204

Die Siedlungsentwicklung nach innen legt den Fokus klar auf zentrumsnahe, bereits heute gut erschlossene und versorgte Gebiete. Gerade die besonders exponierte Hanglage, eingebettet in die einmalige Drumlinlandschaft von Goldiwil, erfordert einen äusserst zurückhaltenden Umgang mit baulichen Veränderungen. Das ganze Gebiet Goldiwil befindet sich in einem Landschaftsschongebiet. Der Erhalt des Landschaftsbildes steht dabei im Zentrum.

13.1 AUFZONUNGEN

Aufzonungen werden nur vorgenommen, sofern sie mit dem Ortsbild verträglich sind. Es gibt jedoch auch Orte, wo solche Aufzonungen bewusst nicht stattfinden, weil hier "Bewahren" im Vordergrund steht. Die Geschosshöhe bzw. Fassadenhöhe wird in diesen Gebieten begrenzt, während gleichzeitig das Nutzungsmass freier wird. Auch das neue Nutzungsmass der Grünflächenziffer gegenüber der früheren AZ und die Modifikationen der Grenzabstände führen zu erhöhtem Ausbaupotential.

In den Gebieten mit Arealbonus ergibt sich zudem eine Möglichkeit für weitere Mehrnutzung, sofern das Areal eine Mindestgrösse aufweist und ein Qualitätssicherungsverfahren durchgeführt wird.

Durch den Wegfall der heutigen Attikaregelung und der damit verbundenen flächendeckenden Aufzonung (z. B. von W2 zu W3) wird in vielen Gebieten eine Entwicklung ermöglicht. Diese Aufzonung ermöglicht zusammen mit den neuen Fassadenhöhen und der Reduktion des grossen Grenzabstandes eine Mehrnutzung von ca. 1/3 Geschossfläche.

Die Aufzonung ermöglicht eine dichtere Bebauung und bildet in den betroffenen Gebieten zu grossen Teilen die bereits heute vorherrschende Struktur ab. Insbesondere in den Zentrumsgebieten wird eine städtebauliche Stärkung der angrenzenden Achsen und Plätze ermöglicht.

Bei Arealen, die in Schutzgebieten liegen (Struktur-, Altstadt- und Ortsbildgebiete sowie Landschaftsschon- und Landschaftsschutzgebiete), sollen die vorherrschenden Strukturen auch bei kleineren Entwicklungen grundsätzlich trotz Aufzonungen erhalten bleiben.

Alle Gebiete, für welche im Rahmen der Strategie "Neuorientieren" eine Umstrukturierung vorgesehen ist, verfügen mindestens über die Erschliessungsgüteklasse (EGK) D und erfüllen somit die kantonale Anforderung bezüglich Erschliessung (s. a. Kapitel 5.1). Die Erschliessungsgüteklassen der Gebiete, welche eingezont werden sollen, werden im nachfolgenden Kapitel 13.2 aufgeführt.

13.2 EINZONUNGEN

Im Rahmen der OPR werden drei Einzonungen vorgenommen: Städtischer Aussenwerkhof (ZÖN 59 Werkhof Amerika), Arrondierung Zone Arbeiten Gwattmöslü und die Arrondierung am Reckholderweg. Im Sinne der Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland erfolgt die Einzonung der Zone Arbeiten Gwattmöslü bedingt nach Art. 126c BauG, verankert in Artikel 38 Absatz 4 BR (s. auch Kapitel 11.9). Für die weiteren Einzonungen sind diesbezüglich keine Massnahmen nötig, da es sich beim städtischen Aussenwerkhof um eine ZÖN und damit um Enteignungsrecht der Stadt Thun und beim Reckholderweg um eine kleinere Einzonung, durch die kein zusätzlicher Bauplatz geschaffen wird, handelt.

- Die zwei Nachweise zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sowie der entsprechende Plan und die drei Berichte zu den Bodenansprachen zu FFF-Kompensationsflächen (Beilage K) stellen einen integralen Bestandteil dieses Kapitels dar.

Städtischer Aussenwerkhof

Die Parzelle Thun-Strättligen 416 soll zu Gunsten eines städtischen Aussenwerkhofs als neue Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN 59 Werkhof Amerika eingezont werden (Anpassung Zonenplan und Baureglement). Die Einzonung umfasst eine Fläche von 6'744 m² Landwirtschaftsfläche, welche gesamthaft Fruchtfolgequalität aufweist. Der Bedarfsnachweis ist in Kapitel 11.6 sowie in Beilage K "Nachweis Beanspruchung FFF Parzelle 416 Amerika" detailliert dargelegt.

Der Aussenwerkhof stellt ein wichtiges Element für die Erfüllung der städtischen Aufgaben im Bereich des Betriebs und Unterhalts von Verkehrsflächen, Kanalisation, Gewässer und Grünanlagen sowie die

Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen dar. Für die Sicherstellung dieser Aufgaben ist eine stadtnahe zusätzliche Lager-, Rüst- und Umschlagfläche notwendig. Im Rahmen einer umfassenden Standortevaluation, welche 2019 durchgeführt wurde, konnte kein geeigneter Ersatzstandort im Baugebiet der Stadt Thun oder umliegenden Gemeinden gefunden werden, weshalb die vorliegende Einzonung weiterverfolgt wird.

Auf der Fläche sind nur öffentliche Nutzungen zulässig, die der Erfüllung der oben genannten Aufgaben des städtischen Tiefbauamtes dienen. Mit den Vorschriften der ZÖN können die Qualitätsanforderungen an die Entwicklung des Gebietes sichergestellt werden. Namentlich müssen die Bauten und Anlagen gestalterisch gut in die Landschaft integriert werden und es ist ein genügend grosser Freihaltebereich zum angrenzenden Glütschbach und Fussweg sicherzustellen und mit landschaftsgestalterischen Elementen aufzuwerten. Im Gegenzug zur Einzonung wird zudem die Fläche der ehemaligen städtischen Grube in Pfandern-Buchholz aufgewertet und revitalisiert.

FFF-Kompensation: Die durch die Einzonung beanspruchte Fruchtfolgefläche FFF wird über die Inventarisierung bisher nicht erfasster landwirtschaftlicher Nutzflächen als FFF kompensiert (s. Berichte zu Bodenansprache Parzelle 1092 Buchholz Nachweis FFF-Qualität und Bodenansprache Parzelle 210 Bonstetentgut Nachweis FFF-Qualität in Beilage K).

Erschliessungsgüteklasse: Die Parzelle Thun-Strättligen 416 verfügt über die EGK D und erfüllt die kantonale Anforderung bezüglich Erschliessung bei Einzonungen von Kulturland für Arbeitszonen.

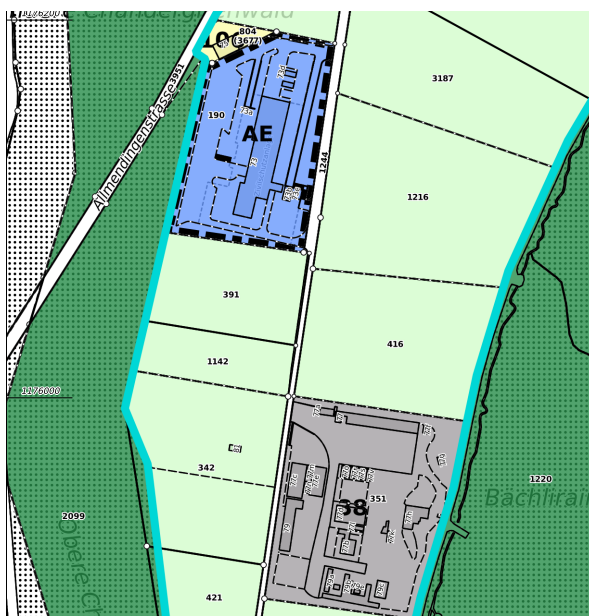


Abb. 25: Zonenplan bestehend (Thungis.ch)

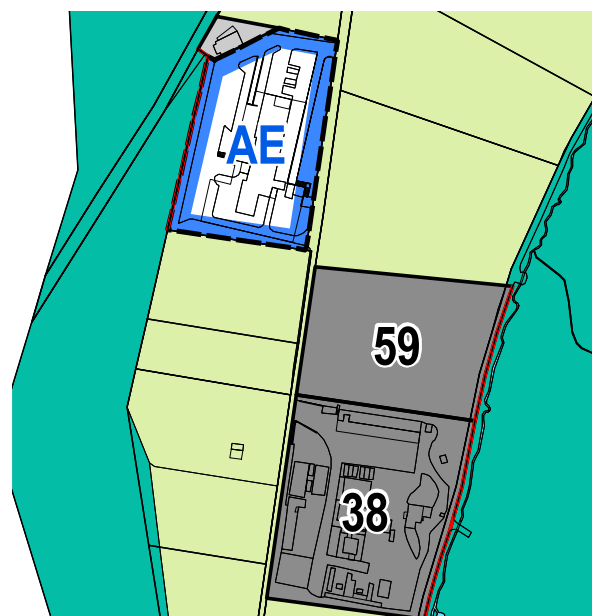


Abb. 26: Zonenplan neu (Stand 07.02.2022)

Arrondierung Zone Arbeiten Gwattmösli

Die Parzelle Thun-Strättligen 5008 soll zu Gunsten der Arrondierung der bestehenden Zone Arbeiten Gwattmösli eingezont werden. Die Einzonzung umfasst eine Fläche von 3'997 m² Landwirtschaftsfläche, welche als Fruchtfolgefläche inventarisiert ist. Im Rahmen der Überprüfung der Qualität der Fläche zeigte sich, dass die Kriterien gemäss Arbeitshilfe des Kantons für eine Fruchtfolgequalität nicht gegeben sind. Entsprechend wird die Fruchtfolgequalität dieser und der angrenzenden Flächen bestritten, vergl. Bodenansprache Parzellen 4118 und 5008 Gwattmösli vom 24. März 2021 sowie Nachweis Beanspruchung FFF Parzelle 5008 Gwattmösli in Beilage K.

Mit der Einzonzung kann der Fortbestand und die Weiterentwicklung des Betriebes Gafner Transporte AG am heutigen Standort sichergestellt werden. Die Gafner Transporte AG stellt mit ihren Dienstleistungen im Bereich Transporte, Lagerung, Umzüge eine bedeutende Arbeitgeberin für die Region dar. Mit der Einzonzung können entsprechend für die Region wichtige Arbeitsplätze gesichert werden. Durch die Anbindung an das Schienennetz ist eine Weiterentwicklung des Betriebes an den heutigen Standort gebunden und damit zielführend und zwingend, um auch künftig einen bedeutenden Anteil der Dienstleistungen an der Schnittstelle zwischen Bahn und Stückgutverteilung wahrnehmen zu können.

Die Überprüfung aus Sicht Arbeitszonenbewirtschaftung sowie betreffend der Ziele und Massnahmen des RGSK TOW zeigt, dass es sich bei der vorliegenden Arrondierung um eine untergeordnete Betriebsenerweiterung handelt, deren Bedarf ausgewiesen ist (vgl. Beilage K Nachweis Beanspruchung FFF Parzelle 5008 Gwattmösli)

Zu Gunsten des Kulturlandschutzes wird eine besonders hohe Nutzungsdichte sichergestellt. Dies ist mit der in der Zone Arbeiten künftig vorgeschriebenen mehrgeschossigen Bauweise, der Beschränkung der oberirdischen Parkierung und der flächensparenden Erschliessung sowie der vorgegebenen Minstdichte für unüberbaute Parzellen in der Zone Arbeiten von 1.4 GFZo gewährleistet.

Erschliessungsgüteklasse: Das Areal verfügt über eine EGK D und teilweise C. Für die Einzonzung von Kulturland für Arbeitszonen bis 0.5 ha gelten keine Mindestanforderungen.



Abb. 27: Zonenplan bestehend (Thungis.ch)



Abb. 28: Zonenplan neu (Stand 07.02.2022)

Arrondierung Reckholderweg

Die Restfläche von 448 m² der Parzelle Thun-Strättli- gen 458 soll zu Gunsten der Arrondierung der Parzel- le eingezont werden. Rund ein Drittel dieses Teilstücks ist bereits bebaut.

Die Parzelle Thun-Strättligen 458 liegt heute zum grossen Teil in der Landwirtschaftszone LWZ ohne Fruchtfolgequalität (48'294 m²). Der restliche Teil, wel- cher in der Zone Wohnen W2 liegt (2'811 m²), befin- det sich grossmehheitlich in der Kurve des Reckhold- erwegs und wird bereits heute durch den Weg von der angrenzenden grossflächigen Landwirtschaftsflä- che strukturell abgetrennt.

Erschliessungsgüteklasse: Bei der Einzontung von Kulturland für Wohnzonen bis 0.5 ha ist eine EGK F erforderlich. Mit der EGK C ist die kantonale Anforderung bezüglich Erschliessung erfüllt.

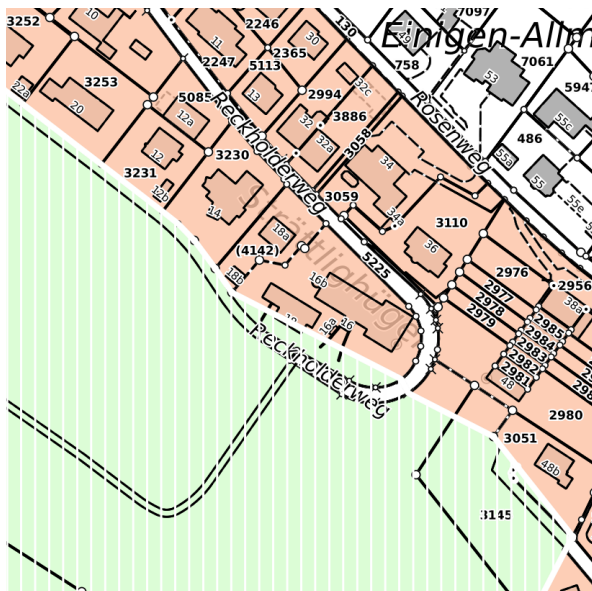


Abb. 29: Zonenplan bestehend (thungis.ch)



Abb. 30: Zonenplan neu (Stand 07.02.2022)

AUSWIRKUNGEN DER OPR

14 DETAILBETRACHTUNG DER AUSWIRKUNGEN

14.0 FLÄCHENBILANZ EIN-/AUSZONUNGEN

► Beilage F "Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)" bildet einen integralen Bestandteil dieses Kapitels.

Einzonungen

Insgesamt werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1.12 ha Bauland eingezont. Zusätzlich werden das Siegenthalergut (separater Prozess), das Areal Weststrasse Süd (nachgelagert zur OPR), der Sportcluster Thun Süd (nachgelagert zur OPR) sowie ein Teil des Schlachthofareals (separates Verfahren) eingezont.

In der folgenden Tabelle wird unterschieden zwischen den folgenden Massnahmen (vgl. Kapitel 3):

- Einzonungen im Rahmen der OPR
- A) = parallel zur OPR, Mitwirkung zeitgleich
- B) = parallel zur OPR, separater Zeitplan
- C) = nachgelagert zur OPR (Sistierung)

Einzonungen				
Grundnutzung		Fläche m ²		
neu	bisher	in OPR	A) / B)	C)
Sportcluster Thun Süd, "Burgerallmend"	LWZ	0	0	57'331
Siegenthalergut, Martinpark	LWZ	0	49'682	0
Arealentwicklung Weststrasse Süd	LWZ	0	0	64'536
Reckholdeweg	LWZ	448	0	0
Gwattmösli	LWZ	3'997	0	0
Amerika	LWZ	6'744	0	0
Arealentwicklung Schlachthof	Wald	0	2'338	0
Total Einzonungen m²		+ 11'189	+ 52'020	+ 121'867

Auszonungen

Die in Kapitel 13.0 beschriebenen Gebiete Auszonung in die Landwirtschaftszone sind nicht bebaut und werden ausgezont, weil keine Bauabsichten bestehen oder die Gebiete aufgrund der Hanglage / Lage unmittelbar angrenzend an den Wald und die Landwirtschaftszone nur schwer erschliessbar sind. Mit den Auszonungen können Baulandreserven freigegeben und an geeigneteren Standorten genutzt werden.

Auszonungen		
Zone neu	Grundnutzung bisher	Fläche m ²
LWZ (Goldiwil, Stägacher, 1 Parzelle)	W2	1'663
LWZ (Ried/Lauenen, 1 Parzelle)	W2	915
Wald (Schintere, Pumpwerk, 1 Teilfläche)	ZöN	781
Total Auszonungen in m²		3'359

Flächenbilanz Ein-/Auszonungen in OPR

Die Bauzonenfläche wird im Rahmen der OPR um maximal 1.12 ha vergrössert. Werden die parallelen und nachgelagerten Planungen mitberücksichtigt, so vergrössert sich die Bauzonenfläche in Thun um insgesamt maximal 18.01 ha.

Flächenbilanz Ein-/Auszonungen	
Einzonungen in OPR:	+ 11'189
Einzonungen parallel zur OPR:	+ 52'020
Einzonungen nachgelagert zur OPR:	+ 121'867
Auszonungen:	3'359
Total in m²	+ 181'717

14.1 BAULANDBEDARF: BILANZ DER WOHN-, MISCH-, UND KERNZONEN

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01, hat die Stadt Thun einen theoretischer Wohnbaulandbedarf von 46.6 ha. Abzüglich der unüberbauten Wohn-, Misch und Kernzonen WMK (Re-

gelbauzonen mit Wohnnutzung) sowie der Nutzungsreserven von zusammen 45.9 ha ergibt dies einen effektiven Wohnbaulandbedarf von 0.7 ha. Dies gilt nur für die Wohn-, Misch- und Kernzonen (vgl. untenstehende Tabellen "Umzonungen Regelbauzone" und "Umzonung von/zu ZPP" und Beilage F Bericht SEin).

Umzonungen Regelbauzone								
	Fläche [ha]				Fläche inkl. Bebauungsgrad [ha]			
	Gesamt	positiv	negativ	Bilanz	Gesamt	positiv	negativ	Bilanz
Bilanz Regelbauzone (GSF gesamt)	4.20	2.54	- 1.66	0.87				
Bilanz Regelbauzone (ohne bebaute positive GSF)					4.20	0.71	-1.66	-0.96
Umzonungen von/zu ZPP								
Bilanz Regelbauzone (GSF gesamt)	14.74	4.19	- 0.19	4.01				
Bilanz Regelbauzone (ohne bebaute positive GSF)					14.74	1.22	- 0.19	1.03
Gesamtbilanz WMK								0.073
Baulandbedarf Stadt Thun								0.700
Unterschreitung Baulandbedarf								0.627

GSF = Grundstücksfläche

14.2 KULTURLAND UND FRUCHTFOGELFLÄCHEN

Mit der Änderung des Baugesetzes 2016 wurden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland und insbesondere von Fruchtfolgeflächen (FFF) durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und in seinem Bestand zu schützen.

Für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen gelten verschiedene Voraussetzungen: So muss ein Standortnachweis erbracht werden, es muss sich um ein wichtiges kantonales Ziel handeln, und es müssen die optimale Bodennutzung und die Flächenkompensation (Auszonung / Erhebung neuer FFF / Bodenaufwertung) sichergestellt werden. Werden diese Kriterien nicht erfüllt, so ist die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen in der Regel nicht zulässig.

Beanspruchte Fruchtfolgeflächen

Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich um standortgebundene Vorhaben (vorwiegend Arrondierung bestehendes Siedlungsgebiet). Bei der Arrondierung entlang des Reckholderwegs sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Bei der Arrondierung der Zone Arbeiten Gwattmösli wird die Fruchtfolgequalität der Flächen bestritten (vgl. Bodenansprache Parzellen 4118 und 5008 Gwattmösli in Beilage K). Entsprechend verbleibt lediglich die Fläche der Parzelle 416 für die neue ZöN Werkhof Amerika, für welche knapp 0.7 ha Fruchtfolgefläche bzw. Kulturland beansprucht wird. Diese kann innerhalb des Stadtgebiets kompensiert werden (beim Buechholzdörfli und beim Bonstettengut, s. Nachweisbericht und Bodenansprachen in der Beilage K).

Mit den geplanten Einzonungen werden insgesamt knapp 1.1 ha Kulturland, davon 0.7 ha Fruchtfolgeflächen beansprucht.

Kompensation Fruchtfolgeflächen					
Gebiet	Parzellen Nr.	Beanspruchte FFF [ha]	FFF, die wegfallen, da < 0.1 ha [ha]	Kompensationsfläche [ha]	Art der Kompensation
Amerika	Thun-Strättligen 416	0.70	0.00		
Dörfli, Buchholz	Thun-Strättligen 1092			0.60	Neuerhebung
Bonstettengut, Gwatt	Thun-Strättligen 210			0.35	Neuerhebung
Total Bedarf / Kompensation		0.70	0.00	0.95	

Da Fruchtfolgeflächen eine Unterkategorie des Kulturlandes sind, müssen die Anforderungen an den Kulturlandschutz ausformuliert werden:

- Die kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets im Rahmen der Nutzungsplanung sowie eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität wird durch die Bestimmungen zur Mindestdichte unüberbauter Parzellen sowie die Bestimmungen der Zone Arbeiten sichergestellt.
- In den Zonen mit Planungspflicht ZPP und Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN werden zudem weitgehende Gestaltungsansprüche gestellt.

14.3 SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Das künftige Wachstum in Thun findet schwergewichtig innerhalb der heutigen Bauzone statt. Gemäss der SEin-Analyse (vgl. Kapitel 5.1, Beilage F) besteht ein Potenzial von ca. 6'800 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern (E) und ca. 4'000 Arbeitsplätzen (AP). Dabei ist zu unterscheiden:

- Potenzial innerhalb der Regelbauzone (Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten, Arbeiten): rund 2'000 E und 1200 AP
- Potenzial innerhalb Zonen mit Planungspflicht und Zonen mit Überbauungsordnungen (ZPP/UeO): rund 1'500 E und 900 AP
- Potenzial in Gebieten ausserhalb der OPR: rund 3'300 E und 1'900 AP

Verschiedene Massnahmen im Baureglement wie z. B. der Wegfall der AZ und der Attikaregelung sowie die Reduktion des grossen Grenzabstandes oder die neue Zulassung aller Dachformen führen in der Regelbauzone dazu, dass die Parzellen baulich flexibler genutzt werden können. Durch die grössere Flexibilität wird die Erstellung von Mehrfamilienhäusern auf Einfamilienhausparzellen besonders in den Regelbauzonen wahrscheinlicher (Anreize). Dies ist im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und setzt ein zusätzliches Potenzial für oberirdische Geschossflächen frei.

Der Bericht SEin (Beilage F) gibt detaillierte Auskunft über das mit der OPR und den separaten Planungen geschaffene Flächen- und Raumnutzerpotenzial. Er erbringt den Nachweis, dass das zur Erreichung der quantitativen Ziele nötige Potenzial an Einwohnerinnen und Einwohnern und Arbeitsplätzen geschaffen werden kann und zudem mit 90 % der überwiegende Teil des Potenzials der nächsten 15 Jahre durch Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft wird.

Die Bilanz der Massnahmen SEin und Einzonungen präsentiert sich wie folgt:

Ausschöpfen der Potenziale Wohnen			
Massnahme	Einwohner		
	in OPR	A) / B)	C)
Anpassung Regelbauzonen:	1'950	0	0
Anpassung ZPP/UeO:	1'600	2'450	
Einzonung:	0	800	
Zwischentotal	3'550	3'250	
Total Einwohner	6'800		

Ausschöpfen der Potenziale Arbeiten			
Massnahme	Arbeitsplätze		
	in OPR	A) / B)	C)
Anpassung Regelbauzonen:	1'150	0	0
Anpassung ZPP/UeO:	950	1'530	
Einzonung:	0	320	
Zwischentotal	2'100	1'850	
Total Arbeitsplätze	3'950		

14.4 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Qualitätssicherung im Baugesuchsverfahren

Das heute rechtskräftige Set zur Sicherung einer hohen Qualität der Baukultur wird weitergeführt, ergänzt und in den entsprechenden Artikeln des Baureglements präzisiert:

- Im Zonenplan in Form der Instrumente Bestandeszone und Ortsbildschutzgebiet (z.B: Altstadtgebiet) und Landschaftsschon- und -schutzgebiet.
- Bei Baugesuchen werden gestalterische Beurteilungen je nach Komplexität stufengerecht durch den Stadtarchitekten oder durch den Fachbeirat Stadtbild (ehemals Fachausschuss Bau und Aussenraumgestaltung FBA) vorgenommen.
- Sämtliche auf das Ortsbild wirksame Massnahmen erfolgen ausserhalb von sensiblen Gebieten (vgl. STEK 2035: "Weiterentwickeln", "Neuorientieren").

Mit dem Arealbonus (vgl. Zonenplan I) wird insbesondere in bereits dichter überbauten Stadtteilen ein Anreiz geschaffen, parzellenübergreifend neue Lösungen zu finden. Die möglichen Mehrnutzungen sind an Qualitätsvorgaben (Durchführung eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens) gebunden. So wird die nötige Einpassung ins Ortsbild gesteuert.

Mit der Bestandeszone werden ortsbaulich sensible Gebiete geschützt. Ihre Struktur bleibt unverändert, einzig die Nutzung kann verändert werden, wobei Mischnutzungen vorgeschrieben sind (25-75 % Wohnanteil, mindestens aber die Fläche von zwei Vollgeschossen in den Hauptgebäuden).

Qualitätssicherung im Planungsverfahren

Die grössten Entwicklungsgebiete und damit die einschneidendsten Änderungen am Stadtbild liegen innerhalb von Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Zonen mit Überbauungsordnung (UeO). Dadurch wird sichergestellt, dass das Ortsbild durch massgeschneiderte Gestaltungsspielregeln aufgewertet werden kann.

Die bisherigen Erhaltungs- und Freihaltezonen werden neu in Erhaltungszonen und Freihaltezonen unterschieden. Damit ist eine dem Ortsbild angepasste Ausgestaltung der Nutzungsmöglichkeiten und Umsetzung der Schutzziele möglich.

Auswirkungen Strassenraumzone

Die ortsbildprägenden Strassenzüge werden neu mit einer Strassenraumzone überlagert (vgl. Zonenplan I). Die Strassenraumzone ergänzt die Grundnutzungen durch gestalterische Anforderungen. Bauvorhaben, welche die Strassenraumzone betreffen erfordern eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Qualität des öffentlichen Raums. Die dafür wichtigen Aspekte werden im Merkblatt Strassenraumzone dargelegt: Stellung des Baukörpers, Gliederung des Baukörpers, Gestaltung der Fassade, Gestaltung des Vorbereichs. Von der Strassenraumzone nicht betroffen sind die baupolizeilichen Masse der angrenzenden privaten Nutzungszonen, d. h. insbesondere die Fassadenhöhe und das Nutzungsmass können uneingeschränkt beansprucht werden. In den privaten Vorbereichen zwischen Gebäude (bzw. Strassenabstand, Baulinie) und öffentlicher Strassenparzelle sind erhöhte Ansprüche an die Gestaltung denkbar. Die übergeordneten Bestimmungen aus dem Strassengesetz bleiben vorbehalten. Die Einführung einer Strassenraumzone schafft klare Vorteile:

- Der öffentliche Raum wird als Einheit geregelt (von Fassade zu Fassade) bisher wurde er aus den Teilen "Strasse", "linke Seite/Zone", "rechte Seite/Zone" zusammengesetzt.
- Der öffentliche Raum erhält eine qualitative, gestalterische Regelung/Vorgabe.
- Die verschiedenen Akteure/Bauherren im öffentlichen Raum werden hinsichtlich einer Gesamtvorstellung koordiniert. Die Stadtentwicklung orientiert sich an der Vision des öffentlichen Raums. Der öffentliche Raum ergab sich bisher aus den heterogenen Visionen der Anstösser.
- Private leisten im Rahmen ihrer Innenentwicklung einen Beitrag an den öffentlichen Raum. So kann z. B. die Problematik zu enger Platzverhältnisse für öffentliche Strassenbäume im privat-öffentlichen Grenzbereich angegangen werden
- Durch die Gesamtvorstellung entsteht längerfristig ein wesentlicher Mehrwert für alle Beteiligten und für die Öffentlichkeit.

Auswirkungen baupolizeiliche Masse

Das Ortsbild wird mit diversen Änderungen bei den baupolizeilichen Massen beeinflusst. Mit der Umsetzung der BMBV werden neu Fassadenhöhen definiert, die Ausnützungsziffer wird durch die Grünflächenziffer ersetzt. Die Aufhebung der Attikaregelung hat im Zusammenhang mit den Aufzonungen einen direkten Einfluss auf das Erscheinungsbild der betroffenen Gebiete.

Es ist zu erwarten, dass Hauseigentümerinnen und -eigentümer häufiger von der Möglichkeit des zusätzlichen Vollgeschosses Gebrauch machen und auf Attikas verzichten. Die Bauten werden im Wesentlichen zwar gleich hoch werden, jedoch tritt anstelle der zurückversetzten Attika neu die gesamte Fassadenhöhe in Erscheinung. Zusammen mit der Grünflächenziffer ist davon auszugehen, dass grössere Bauvolumen realisiert werden und diese entsprechend kompakter erscheinen. Da diese Massnahmen jedoch nur in Gebieten getroffen werden, in denen sie auch ortsbildverträglich sind, werden sie im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen vertretbar und sinnvoll.

Landschaftsbild

Die bestehenden Landschaftskammern in Thun bleiben mit der aktuellen OPR weiterhin geschützt. Die vorgesehene Innenverdichtung ermöglicht durch Wachstum der Nutzfläche in bereits überbauten Areas einen besseren Schutz der Landschaftsräume rund um das Siedlungsgebiet. Durch die Unterscheidung von Landschaftsschutz-, Landschaftsschon- und Landschaftsentwicklungsgebieten wird die zunehmende Bedeutung dieser Räume als wertvolle ökologische Flächen und Naherholungsräume unterstrichen.

14.5 ENERGIE

Der gewichtete Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung bei neuen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in der Regelbauzone darf künftig maximal 31.5 kWh/m² betragen, in Gebieten mit besonderer baurechtlicher Ordnung (ZPP, UeO) noch weniger. Um dies zu erreichen, wird die Bauherrschaft für Heizung und Warmwasser wenigstens teilweise einen erneuerbaren Energieträger einsetzen müssen. Der überkommunale Richtplan Energie dient als hinweisendes Instrument. Da dieser an die neusten Erkenntnisse und den Stand der Technik angepasst wird, kann sich die Bauherrschaft im Normalfall viel Abklärungsaufwand ersparen.

14.6 KAPAZITÄTEN INFRASTRUKTUR

Die Lenkung über Gebiete von hohem Entwicklungspotenzial mittels ZPP oder UeO ermöglicht den gezielten, termin- und stufengerechten Ausbau der für die Entwicklung notwendigen Infrastruktur (Erschliessung, Ver- und Entsorgung und insbesondere Schulraum).

Die flächendeckende Entwicklung in den Regelbauzonen wird über einen schrittweisen Zubau und Sanierung der bestehenden Infrastrukturen (insbesondere Schulraum) sichergestellt. Der nötige Spielraum wird im Rahmen der OPR in den ZÖN geschaffen.

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) aus dem Jahr 2004 wird basierend auf der OPR nach deren Genehmigung überarbeitet.

Die geplanten Massnahmen und die touristische Entwicklung führen in der Innenstadt zu einer Zunahme von Besucherinnen und Besuchern. Dies hat auch Auswirkungen auf den Busbetrieb. Die Kosten, welche für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur anfallen, sind für die Stadt Thun tragbar (Erschliessungsprogramm noch in Erarbeitung). Sie werden durch zusätzliches Steuersubstrat ausgeglichen.

14.7 AUSGLEICH VON PLANUNGSVORTEILEN

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz RPG sieht unter Art. 5 die Pflicht zum Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen vor, die durch Planungen entstehen. Das kantonale Baugesetz präzisiert in Art. 142 ff. diese Vorgaben und schreibt den Erlass von kommunalen Reglementen zum Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte vor. Am 1. September 2018 ist das entsprechende Thuner Reglement in Kraft getreten. Es sieht vor, dass bei Einzonungen 40 % des durch die Planung entstehenden Werts, bei Um- oder Aufzonungen 35 % der Wertsteigerung ausgeglichen werden müssen. Im Falle von Um- oder Aufzonungen wird ein Freibetrag von 100'000 CHF in Abzug gebracht. Fällig wird der Ausgleich bei der Veräusserung eines Grundstücks oder der baulichen Realisierung des Mehrwerts.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Stadt Thun sind Einzonungen, Auf- und Umzonungen vorgesehen. Diese Fälle sind potenziell mehrwertabgabepflichtig. Die Stadt verfolgt diesbezüglich folgende Grundstrategie:

- Die Regelung zur Mehrwertabgabe soll die städtebauliche Entwicklung begünstigen.
- Die Innenentwicklung soll nicht beeinträchtigt werden.
- Verwaltungs- und Berechnungsaufwand sollen vertretbar sein.

Das Mehrwertabgabereglement der Stadt wurde dahingehend angepasst, dass diese Strategie umgesetzt werden kann.

Ausgehend von diesen Überlegungen werden die Fälle eingegrenzt, welche bezüglich der Mehrwertabgabe in Betracht gezogen werden (vgl. Abbildung 31). Parzellen, welche von der OPR ausgenommen wurden, werden nicht betrachtet. Gebiete, welche keine wesentliche Änderung erfahren (Schutzgebiete) sind nicht vom Ausgleich betroffen.

In den Regelbauzonen sollen zudem die alleinigen Änderungen an den allgemeinen Bauvorschriften nicht abgabepflichtig werden. Dazu gehört die Einführung von flächendeckenden Anpassungen wie die Aufhebung der Attikaregelung, die Aufhebung der Ausnützungsziffer, die Neueinführung der Grünflächenziffer, und die Reduktion der Grenzabstände. Die Stadt macht hier, unter der Berücksichtigung der Gleichbehandlung der Grundeigentümer, vom im BauG vorgesehenen Spielraum Gebrauch. Der Arealbonus ist ein gewünschtes optionales Instrument, mit welchem die Innenentwicklung gefördert werden soll. Für die Anwendung des Arealbonus sind die betroffenen Eigentümer angehalten, Mehrleistungen in eine qualitätsvolle Entwicklung zu investieren. Diese Mehrleistung soll nicht doppelt in Rechnung gestellt werden. Eine Abgabepflicht mindert den Anreiz, eine gesamtheitliche und qualitätsvolle Entwicklung in Angriff zu nehmen. Entsprechend fallen die Gebiete mit Arealbonus nicht unter die Abgabepflicht.

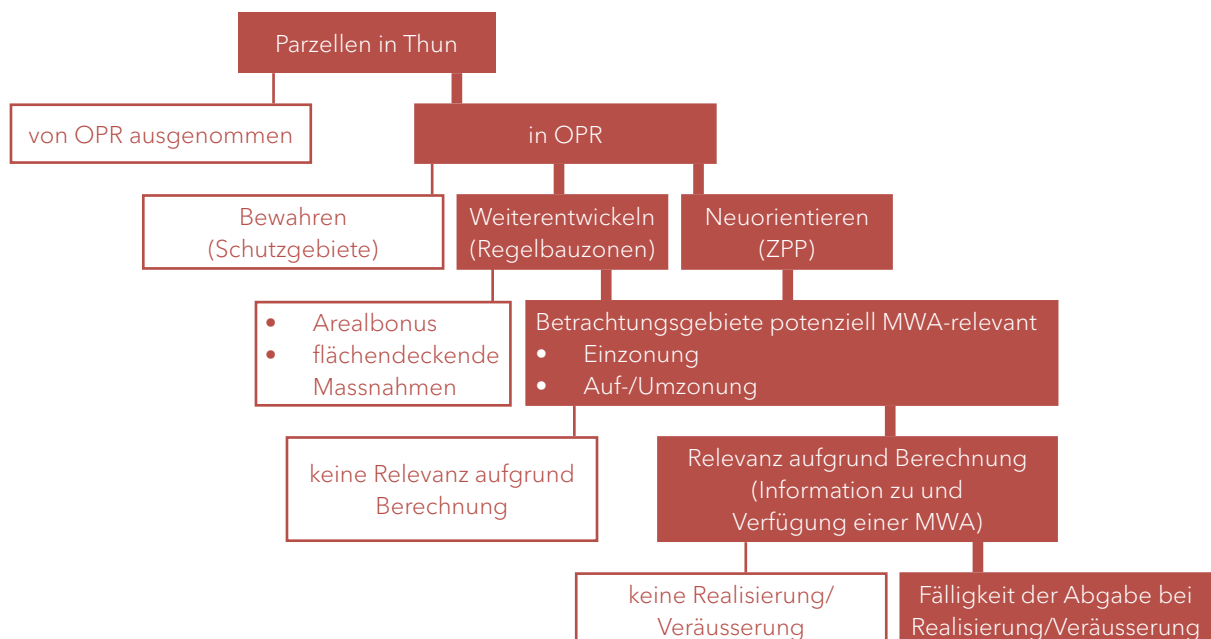


Abb. 31: Schema Mehrwertabgabe (MWA): zeigt vereinfacht auf, bei welchen Parzellen die MWA fällig wird (rote Kästchen).

Eine Betrachtung bezüglich der Abgabepflicht erfolgt demzufolge lediglich für gewisse Gebiete:

- **Aufzonen Regelbauzone:** Gebiete, in welchen eine deutliche Aufzoning erfolgt, werden überprüft. Dazu gehören beispielsweise Parzellen welche heute in einer W/A3 liegen und in eine WA5 aufgezont werden.
- **Umzonungen:** In der Regelbauzone betrifft dies Arbeitsgebiete oder Wohngebiete, welche in die Zone WA überführt werden. Ob hierbei effektiv ein abgaberelevanter Mehrwert entsteht, wird Gegenstand einer Berechnung sein.
- **Einzonungen:** Es gelten die übergeordneten Vorgaben, welche der Gemeinde nur gewissen Regelungsspielraum beim Abgabesatz lässt.
- **Auf- und Umzonung,** welche eine ZPP betreffen und Bestandteil der OPR sind.

Ob bei den Parzellen in diesen Betrachtungsgebieten eine Mehrwertabgabe verfügt wird, zeigt eine vertiefte Untersuchung und Berechnung. Diese Berechnung wurde nach anerkannten Methoden durchgeführt. Der Freibetrag von 100'000 Franken bei Auf- und Umzonungen führt dazu, dass Parzellen von geringen Grösse in den Betrachtungsgebieten tendenziell weniger oft mehrwertabgaberelevant sind.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Planaufgabe werden allen vom Mehrwertausgleich betroffenen Grundeigentümerschaften informiert. Dazu kann schriftlich Stellung genommen werden. Eine rechtskräftige und beschwerdefähige Verfügung folgt bei Inkraftsetzung des neuen Zonenplans.

Die durch den Ausgleich entstehenden Mittel werden gemäss dem Mehrwertabgabereglement einer Spezialfinanzierung zugeführt. Die Entnahme richtet sich nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes sowie den Vorgaben des Gemeinderates der Stadt Thun.

14.8 UMWELT

Luft

Stickoxide entstehen bei Verbrennungsprozessen von fossilen Brennstoffen (Öl, Kohle, etc.). Die Jahresmittelwerte der Stadt Thun zeigen seit den 1990er Jahren einen negativen Wachstumstrend. Mit Ausnahme der Messstelle an der Bahnhofstrasse unterschreiten alle passiven NO₂- Messstationen der Stadt Thun den Jahressgrenzwert von 30 µg/m³. Der PM10 (Feinstaub < 10 µm) Jahresmittelwert zeigt ebenfalls eine Reduktion Luftbelastung (µg/m³). Die Ozonwerte folgen dem Tagesrhythmus und unterliegen einer saisonalen Schwankung (abhängig von der Anzahl der Sonnenstunden und Strahlungsintensität der Sonne). In Erdnahen Luftschichten fördert der Ausstoss von Schadstoffen die Produktion von Ozon (Daten: luftqualitaet.ch, Zugriff: 25.08.2020). Aufgrund der vorliegenden OPR wird sich an der diesbezüglichen Situation nichts ändern.

Aufgrund der Änderungen der OPR gibt es entlang von Gemeinde- und Kantonsstrassen keine neuen Gebiete, welche über die für die Luftreinhaltung kritische Schwelle von 20'000 DTV kommen. Die aktuell am stärksten belastete Hofstettenstrasse liegt mit 16'000 DTV noch weit unter dem Schwellenwert, die übrigen Strassen noch weiter darunter. Das heisst, es kann aus den Aufzongungsgebieten dieser OPR und auch den Arealen mit grösseren Neubauvorhaben gar nicht so viel Mehrverkehr geben, dass der Schwellenwert überschritten werden könnte. Kommt noch dazu, dass grössere Neubauvorhaben zum Beispiel in ZPP und UeO heutzutage tendenziell autoarm konzipiert werden und ein umfassendes Betriebskonzept Mobilität beinhalten müssen, welches aufzeigt, wie eine umweltfreundliche, nachhaltige Mobilität erreicht wird. Darüber hinaus wird im Rahmen der Umsetzung des GVK 2035 eine allgemeine Verkehrsreduktion und Verlagerung auf den öV sowie Fuss- und Veloverkehr angestrebt (vgl. GVK, Kapitel 4 und 6)

Entlang der Autobahn, wo die betreffend Luftreinhaltung kritische Schwelle von 20'000 DTV überschritten werden kann, sind keine Um- oder Aufzongungen geplant. Das heisst, es gibt keinen Handlungsbedarf aufgrund dieser OPR.

Verkehrsentensive Vorhaben sind im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West ausgeschieden und definiert. Die im RGSK aufgeführten VIV-Standorte sind in der OPR ausreichend berücksichtigt.

Lärm

Die Lärmbelastung hat in Thun in den letzten Jahrzehnten wegen der Verkehrszunahme auf Strassen und Schienen zugenommen. Ergänzend zu den Lärmsanierungen von Bund und Kanton entlang der Autobahn und den Kantonsstrassen hat die Stadt Thun in den letzten Jahren bei den Gemeindestrassen die Lärmsanierung gemäss den Vorgaben des Bundes zu 100 % umgesetzt. Aufgrund der Bevölkerungszunahme und grösseren Bauprojekten dürfte die Belastung durch Strassenlärm an einzelnen Hauptachsen nochmals zunehmen. Da das realisierte Lärmsanierungsprogramm auf einen Zeithorizont von 20 Jahren und eine jährliche Zunahme von ca. 1 % ausgerichtet ist, kann es auch das im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision vorhersehbare Bevölkerungswachstum von 12 % in 15 Jahren abdecken.

Eine höhere Belastung wird vor allem im Bereich Kleine Allmend, Westquartier / Thun-Süd und Allmendingen erwartet. In den reinen Wohnquartieren hat die Lärmbelastung wegen der grossflächigen Einführung von Tempo 30 vielerorts abgenommen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Empfindlichkeitsstufen gemäss den Vorgaben der Lärmschutzverordnung festgelegt die Gebiete mit Lärmvorbelastung hinsichtlich einer Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe aus dem aktuellen Zonenplan unverändert übernommen. Die zu erwartende Lärmzunahme wird primär durch verkehrstechnische Massnahmen gedämpft, z. B. durch Temporeduktionen und lärmarme Strassenbeläge. Bei grösseren Überbauungen wird die Anzahl Parkplätze auf ein Minimum reduziert und nichtmotorisierte Mobilität gefördert. Für die geplante Umzonung der ZPP V Bädlimatte von der Zone Arbeiten in eine Zone Wohnen/Arbeiten wurde zudem ein qualitatives Lärmgutachten erstellt (vgl. Beilage M).

Bahnlärm

► Beilage L "Lärmnachweis Eisenbahnlärm" stellt einen integralen Bestandteil dieses Kapitels dar.

Das Siedlungsgebiet der Stadt Thun ist durch die Eisenbahnlinie Bern-Lötschberg, die als Güterverkehrskorridor genutzt wird, durchschnitten. Dieser Verkehr hat zur Folge, dass für den Bahnkorridor – obwohl die Linie als lärmsaniert gilt – eine nutzungseinschränkende Immissionsbelastung besteht. Im Rahmen eines Lärmgutachtens wurden alle Gebiete entlang der Bahnlinien, in welchen Ein-, Auf- oder Umzonungen vorgesehen sind, überprüft. Dabei zeigte sich, dass die Werte in gewissen Gebieten kritisch sind (s. Abbildung 32).

Bei diesen Gebieten sind im Rahmen allfälliger Baubewilligungsverfahren Massnahmen zu prüfen und Umsetzungsnachweise für konkrete Vorhaben zu erbringen.



Abb. 32: Gebiete mit Ein-, Auf- oder Umzonungen entlang von Bahnlinien (Beilage L)

Mögliche Massnahmen sind insbesondere:

- Ansiedlung von Büro-/Betriebsgebäuden entlang der Bahnlinie: In Betriebsräumen sind um 5 dB(A) höhere Lärmimmissionen zulässig und die Immissionen während der Nacht sind i.d.R. nicht relevant.
- Auch neue Wohnbauten können entlang der Bahnlinie unter Einschränkungen realisiert werden, dies wenn:
 - an den Fassaden, welche der Bahnlinie frontal oder seitlich zugewandt sind, keine lärmempfindlichen Räume angeordnet werden, sondern lediglich Treppenhäuser, Korridore, Nasszellen, Küchen ohne Wohnanteil (d.h. geschlossene Räume, kleiner als 10 m²);
 - oder an den Fassaden, welche der Bahnlinie frontal oder seitlich zugewandt sind, keine offenbaren Fenster, sondern ausschliesslich transparente Fassadenbauteile ("Festverglasung") erstellt werden;
 - oder an den Fassaden, welche der Bahnlinie frontal zugewandt sind, keine offenbaren Fenster von lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden und zusätzlich die Seitenfassaden durch haushohe Lärmabschirmungsmassnahmen von Schall geschützt werden.
- Folgende Massnahmen können in Kombination mit den obengenannten Massnahmen zusätzliche Verbesserungen bringen:
 - Transparente Fassaden-Bauteile ("Festverglasung") oder Doppelfassaden
 - Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie:
 - Lärmabschirmungen am Gebäude (Grundrissgestaltung, Lamellen, etc.)
 - Loggien/Balkone/Laubengänge
 - Vergrösserung der Distanz zwischen Gebäude und Bahnlinie.

Störfallvorsorge: Technische Risiken

► Beilage N "Koordination Störfall und Raumplanung" stellt einen integralen Bestandteil dieses Kapitels dar.

In der Stadt Thun fallen aufgrund der gelagerten und transportierten Mengen an Chemikalien verschiedene Betriebe und Anlagen unter die Störfallverordnung (vgl. Abbildung 33). Basierend auf den seitens Kanton vorgegebenen Konsultationsbereichen entlang von Bahnlinien, grösseren Strassen und Betrieben mit Störfallrisiken (wie RUAG Ammotec AG) wurden die Risikogebiete im Stadtgebiet geprüft. Die entsprechenden Gebiete sind in der Beilage N ersichtlich.

Im Bereich der ZPP R ESP Thun Nord, welche von dieser OPR ausgeklammert wird (vgl. Kapitel 3), erfolgt die weitere Koordination zwischen Störfall und Raumplanung nachgelagert zur OPR im Rahmen eines separaten Planungsprozesses, auf Basis dessen entsprechende Massnahmen definiert werden. Für die Störfallbetriebe und die beiden Durchgangsstrassen Allmendstrasse sowie Alpenbrücke werden die störfallrelevanten Referenzwerte an betroffenen Personen nicht überschritten und es ist keine weitere Koordination notwendig. Aufgrund der Prüfung verbleiben nur wenige risikorelevante Gebiete, und die Gefahr kann als relativ gering eingeschätzt werden. Bei betroffenen Parzellen müssen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren geeignete Massnahmen geprüft und

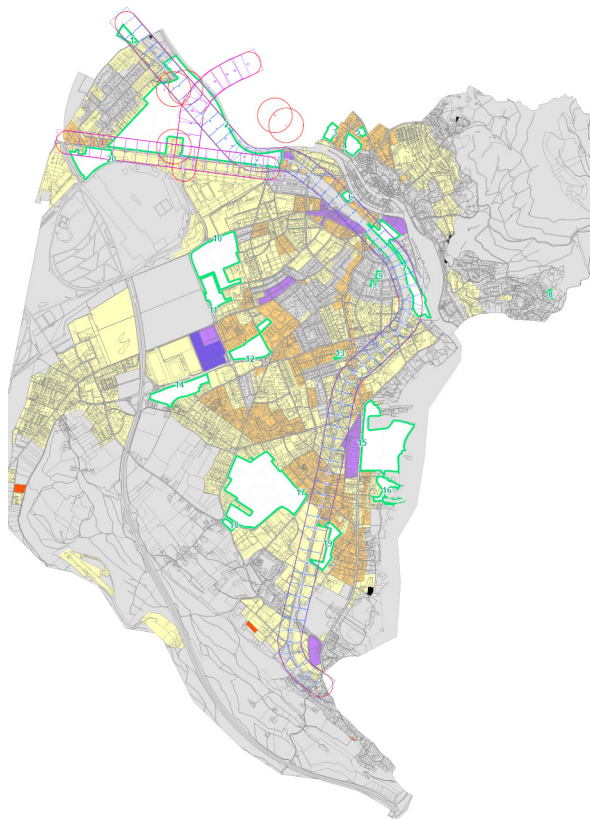


Abb. 33: Überlagerung der Konsultationsbereiche mit der OPR (Anhang A der Beilage N)

Nachweise für die Umsetzung erbracht werden, was im Baureglement entsprechend in einem neuen Artikel verankert wird.

Mögliche risikovermindernde Massnahmen sind zum Beispiel:

- Grössere Distanz von Gebäuden zu störungsrelevanten Anlagen und Platzierung von sekundären Nutzungen auf diese Seite (Technik, Lager- und Parkirräume)
- Anordnung von Fassadenöffnungen, Lüftungs- und Klimaanlage möglichst abgewandt von den störungsrelevanten Anlagen
- Gewährleistung von Fluchtmöglichkeiten, was insbesondere auch bei empfindlichen Einrichtungen zu berücksichtigen ist, soweit für diese keine alternativen Standorte möglich sind.

Nicht ionisierte Strahlung (NIS)

Im Siedlungsgebiet Thun sind diverse NIS relevante Anlagen (Funkanlagen, Bahnanlagen) vorhanden. Durch die OPR können aufgrund der potenziellen Zunahme der Bevölkerung neue Orte mit empfindlicher Nutzung entstehen. Grundsätzlich ist der Anlagenbetreiber zuständig dafür, dass die Grenzwerte eingehalten werden. Zum jetzigen Planungszeitpunkt sind keine Vorsorgemassnahmen aufzuzeigen. Die Realisierung von Mobilfunkantennen und die Prüfung möglicher Standorte werden durch übergeordnetes Recht geregelt. Konkrete Standorte werden im Rahmen von Baubewilligungsverfahren geprüft. Eine Ausweisung entsprechender Zonen im Rahmen der OPR, wie sie im Rahmen der Mitwirkung verlangt wurde, wird als nicht zielführend und stufengerecht beurteilt.

Altlasten und Verdachtsflächen

Im Siedlungsgebiet Thun sind diverse Verdachtsflächen vorhanden, für welche objektspezifische Abklärungen erforderlich sind (z. B. beim vorgesehenen Sportcluster). Zum jetzigen Planungszeitpunkt sind keine Massnahmen aufzuzeigen.

14.9 SICHERSTELLUNG DER EINZONUNGEN

Gemäss Artikel 126c BauG hat für neu einzuzonende, nicht bebaute Flächen ab einer Grösse von 300 m² eine rechtliche Sicherstellung der Flächen zu erfolgen. Dazu wird für die Parzelle Thun-Strättligen Nr. 5008 im Rahmen der vorliegenden OPR eine bedingte Einzonung angeordnet. Für die Parzelle Thun-Strättligen Nr. 416, welche im Grundeigentum der Stadt liegt, erfolgt die Sicherstellung mittels ZöN (Enteignungstitel). Für die Parzelle Thun-Strättligen Nr. 458 ist eine rechtliche Sicherstellung nicht notwendig, da durch die kleinere Arrondierung keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden.

14.10 MOBILITÄT

► Beilagen I "Verträglichkeit Siedlung und Verkehr" Übersichtstabelle mit entsprechender Gebietsübersicht sowie Beilage J "Fuss- und Fahrradwegnetzplanung" gelten als ergänzende Unterlagen dieses Kapitels.

Die Stadt Thun hat die Auswirkungen der Stadtentwicklung auf die Mobilitätsabwicklung im Gesamtverkehrskonzept Stadt Thun untersucht. Das Verkehrsnetz von Thun zeichnet sich durch folgende Stärken aus:

- Strassennetz: Leistungsfähiges übergeordnetes Strassennetz (insbesondere in der nördlichen Stadthälfte, deutliche Verbesserung mit Bypass Thun Nord und allen Begleitprojekten).
- Öffentlicher Verkehr: Mehrheitlich gute Erschliessungsqualität des gesamten Stadtgebiets. Sehr gutes Schienenangebot im Fern- und Regionalverkehr.
- Fuss- und Veloverkehr: Gute Voraussetzungen für den Veloverkehr (Topografie, Entfernungen, Siedlungsstruktur).

Im Trendszenario 2030 des kantonalen Gesamtverkehrsmodells wächst das Verkehrsaufkommen in der Stadt Thun gegenüber dem Ist-Zustand 2012 um 25 % (Wege mit Quelle und/oder Ziel auf Gemeindegebiet). Darin ist das Wachstum aus der Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Dabei ist das modellierte öV-Wachstum im Raum Thun mit +48 % deutlich höher als das MIV-Wachstum mit +19 %. Dennoch gehen die Untersuchungen davon aus, dass auch künftig noch dreimal mehr Wege mit dem Auto als mit dem öV zurückgelegt werden. Um den Verkehr in Thun flüssig zu halten, sind folgende Stossrichtungen gemäss städtischem Mobilitätsreglement und GVK 2035 umzusetzen:

- Stabilisierung des MIV: Ein entscheidender Beitrag ist von einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen und verkehrspolitischen Massnahmen zu erwarten.
- Kapazitätsausbau im öV: Einen Ausbau des Angebots (über grössere Fahrzeuge oder Taktverdichtungen) braucht es vor allem in den Hauptverkehrszeiten. Um die Zuverlässigkeit des Strassen-öV sicherzustellen, sind flankierende Verkehrssteuerungsmassnahmen notwendig.
- Attraktivitätssteigerung des Fuss- und Veloverkehrs: Handlungsbedarf besteht bei der Qualitätsverbesserung (und besseren Lesbarkeit) der bestehenden Netze, der Schliessung von Netzlücken sowie zur Verbesserung der Verkehrssicherheit.

- Allgemeine Verkehrsreduktion: Temporeduktionen und die Mobilitätsverlagerung von MIV auf öV, Velo- und Fussverkehr tragen massgebend dazu bei, dass der Verkehr reduziert und flüssiger gehalten werden kann.

Aufgrund der prognostizierten Siedlungsentwicklung durch die OPR wurde die Verkehrsentwicklung für die einzelnen Entwicklungsgebiete abgeschätzt. Dies betrifft insbesondere die Gebiete, die ein grosses Innenentwicklungspotenzial aufweisen (vgl. Kapitel 5.3). Die Verkehrszunahme durch die Bautätigkeiten wurde anschliessend aufgrund der Grundstücksfläche, der Lage, der öV-Erschliessung und der künftigen Raumnutzerdichte ermittelt. Das so ermittelte Verkehrspotenzial wurde den Kapazitätsreserven des umliegenden Strassennetzes gegenübergestellt. Auf diese Weise kann für jedes Gebiet ermittelt werden, ob das Verkehrsaufkommen durch die Siedlungsentwicklung mit dem bestehenden Strassennetz verträglich ist oder ob Verkehrslenkungsmassnahmen notwendig sind (vgl. Beilage I, Übersichtstabelle OPR Verträglichkeit Siedlung und Verkehr samt Gebietsübersicht).

Die Betrachtung der Verkehrspotenziale und der Kapazitätsreserven des Erschliessungs- und Basisnetzes hat gezeigt, dass bei rund zwei Dritteln der Gebiete die gemäss OPR stark aufgezont, deutlich entwickelt oder neuorientiert werden sollen, verkehrslenkende Massnahmen notwendig sind, damit sie mit der bestehenden Infrastruktur verträglich sind. Ein entsprechender Massnahmenkatalog wurde bereits im Gesamtverkehrskonzept Thun erarbeitet. Grundsätzlich ist anzustreben, dass im Zuge der Siedlungsverdichtung der Modalsplit des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs steigt und das MIV-Aufkommen auf einem konstanten Niveau gehalten wird. Mit Ausnahme des nördlichen Teils des ESP Thun Nord verfügen alle relevanten Gebiete über eine gute bis sehr gute öV-Erschliessung (öV-Gütekategorie B oder A) und somit über beste Voraussetzungen für eine Mobilitätsverlagerung auf den öV. Im ESP Thun Nord wird die Erschliessungsqualität durch die geplante S-Bahn-Haltestelle und die geplante Einführung der Tangentiallinie markant verbessert.

Die zu erstellende Anzahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach kantonalem Recht. Mit areal- und nutzungsbezogenen Massnahmen (vgl. Kapitel 11.8) soll zudem eine umweltfreundliche und nachhaltige Mobilität gefördert werden. Dazu ist im Baureglement verankert, dass für bestimmte Planungen in "sensiblen Gebieten" nach Artikel 18 BauG ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen ist, das Massnahmen aufzeigt mit dem Ziel, eine umweltfreundliche, nachhaltige Mobilität zu ermöglichen. Diese Bestimmung betrifft Planungen in ZPP, UeO sowie

weitere im Baureglement definierte Planungen und Bauvorhaben.

Mit einem Betriebskonzept Mobilität kann mit auf das Areal abgestimmten Massnahmen die Mobilität gezielt optimiert und auf das umliegende Strassen-netz abgestimmt werden. In ausgewählten Zonen mit Planungspflicht ist ausserdem das Ziel verankert, dass autofreies oder autoreduziertes Wohnen angestrebt wird und für grosse Vorhaben ist das Fahrtenkontin-gent festgelegt.

Massgebend für die Förderung des Fuss- und Velo-verkehrs ist ein attraktives Verkehrsnetz. Die Netzpläne der einzelnen Verkehrsträger wurden im Rahmen des Gesamtverkehrskonzeptes erarbeitet und die Mass-nahmen zur zielgerichteten Umsetzung sind darin verankert (vgl. Beilage J). In Bezug auf den Fussver-kehr stellt die Ausarbeitung eines kommunalen Richt-plans Fussverkehr eine wichtige Anschlussplanung zum GVK dar, mit welcher insbesondere die Frage der rechtlichen Sicherung der wichtigen privaten Fuss-wegverbindungen geklärt werden soll.

Anzahl Wege	2015 ¹⁾	REF 2030 ²⁾		Ziel 2030 ³⁾	
			ΔREF_{2015}		$\Delta Ziel_{2015}$
MIV	66740	79650	19%	68000	2%
ÖV	22720	33630	48%	32300	42%
Velo	19880	24780	25%	28900	45%
Fuss	32660	38940	19%	40800	25%
Total Wege	142000	177000	25%	170000	20%
Modal Split					
	2015	REF		Ziel	
MIV	47%	45%		40%	
ÖV	16%	19%		19%	
Velo	14%	14%		17%	
Fuss	23%	22%		24%	
	100%	100%		100%	

Abb. 34: Referenz- und Zielszenario Modal Split Stadt Thun gemäss GVK Stadt Thun, REF = Referenzszenario

Quellen:

1) 2015: grobe Schätzung aufgrund Hochrechnung (Mikrozensusdaten):

1014 Wege bei rund 300 Zielpersonen ab 6 Jahren (Stichprobe) ergeben bei einer Gesamtbevölkerung von rund 42'000 (ab 6 Jahren) ca. 142'000 Wege pro Tag (3.4 Wege pro Person)

2) REF 2030: Übernahme relatives Wachstum aus den GVM-Prognosen.

3) Ziel 2030: eigene Annahmen auf Basis der quantitativen Zielsetzung Art. 12 Mobilitätsreglement sowie Potenzialüberlegungen

PLANERLASS- VERFAHREN

15 MITWIRKUNG

Die öffentliche Mitwirkung hat vom 1. November 2019 bis 31. Januar 2020 stattgefunden. In dieser Zeit konnten allfällige Eingaben schriftlich und begründet beim Planungsamt der Stadt Thun eingereicht werden. Die Mitwirkungsunterlagen lagen zu den Büroöffnungszeiten zur Einsichtnahme an der Industriestrasse 2 in Thun und im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung im Rathaus auf. Zudem waren sie auf der Internetseite der OPR der Stadt Thun (www.ortsplanungsrevision-thun.ch) und einer E-Plattform zur digitalen Mitwirkung aufgeschaltet. Im Laufe des Novembers 2019 fanden diverse Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit statt, an welchen insgesamt 487 Personen teilgenommen haben.

Änderungen infolge Mitwirkung

Während der Mitwirkungsfrist sind insgesamt 607 Eingaben eingegangen. Für die Details zur Mitwirkung, den Mitwirkungseingaben und den erfolgten Änderungen an den Unterlagen der Ortsplanungsrevision aufgrund der Mitwirkung verweisen wir auf den Mitwirkungsbericht der Ortsplanungsrevision. Der Gemeinderat hat die Ergebnisse der Mitwirkung am 28. Oktober 2020 beraten und zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Weitere Anpassungen nach Mitwirkung

Im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung wurden weiter folgende Änderungen an den Unterlagen der Ortsplanungsrevision vorgenommen, welche nicht aufgrund von Mitwirkungseingaben erfolgten:

- Aufgrund einer umfangreichen Standortevaluation, welche erst 2019 abgeschlossen wurde, wird neu die ZöN Nr. 59 Werkhof Amerika in Zonenplan und Baureglement ausgeschieden (vgl. Kapitel 13.2).
- Auf Anregung des städtischen Tiefbauamtes wird neu eine Bestimmung zur ordnungsgerechten Vorbehandlung und Entsorgung von Abwasser aufgenommen (vgl. Kapitel 11.9, Art. 16 Abwasser).
- Die geschlossene Bauweise für die Zonen Wohnen/Arbeiten WA4 und WA5 wurde neu als "annähernd geschlossene" Bauweise definiert und auf

die erste Bautiefe geeigneter, spezifisch bezeichneter Teilgebiete reduziert.

- Unüberbaute Bauzonenparzellen, welche nicht in den Gebieten "bewahren" liegen, werden im Zonenplan bezeichnet. Für sie gilt neu eine Mindestdichte (GFZo), welche mit dem ersten Bauvorhaben erreicht werden muss. Sie beträgt für die Zone Wohnen W3 0.9, die Zone Wohnen W4 und die Zone Wohnen/Arbeiten WA3 1.1, die Zone Wohnen/Arbeiten WA4 und die Zone Arbeiten 1.4 und die Zone Wohnen/Arbeiten WA5 1.8.
- In Anhang 5 wurden die Innenentwicklungsgebiete von öffentlichem Interesse den verschiedenen Änderungen am Zonenplan angepasst.

Aufgrund einer umfassenden formaljuristischen Prüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Diverse Artikel wurden im Sinne der Einheit der Materie oder aufgrund ihrer Länge auf mehrere Artikel aufgeteilt (z.B: Artikel Bauweise, Bauabstände, Nutzungsmass der Bauzonen, Zonen mit Planungspflicht, u.a.m.).
- Die im Baureglement 2002 in Anhang 1, unter Kapitel 1.6 "Bauabstände" enthaltenen Bestimmungen wurden in Kapitel 4 "Die Grenzen des Bauens" des neuen Baureglements verschoben.

16 VORPRÜFUNG

Die Dokumente wurden dem Kanton im November 2020 zur Ämterkonsultation eingereicht, anschliessend aufgrund der Rückmeldungen überarbeitet und schliesslich im August 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 4. Februar 2022 nahm das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zu den Unterlagen der OPR Stellung. Der Vorprüfungsbericht nennt diverse materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte sowie Korrekturanträge. Basierend auf dem Vorprüfungsbericht überarbeitete die Stadt Thun die Unterlagen. Betreffend Umgang mit den Genehmigungsvorbehalten verweisen wir auf den Vorprüfungsbericht mit Erläuterungen der Stadt Thun vom 4. Februar 2022.

Am 16. Februar 2022 verabschiedete der Gemeinderat der Stadt Thun die gestützt auf den Vorprüfungsbericht bereinigten Unterlagen der OPR zuhanden der öffentlichen Auflage.

17 1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision lagen vom 4. März bis 8. April 2022 öffentlich auf.

Zur Ortsplanungsrevision wurden 66 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung eingereicht. Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden 46 Einsprachen aufrechterhalten. Zehn Einsprachen wurden vollumfänglich, sechs teilweise zurückgezogen und vier in eine Rechtsverwahrung umgewandelt. Entsprechend gelten 14 Einsprachen als erledigt und 52 als unerledigt. Da sieben Schreiben sowohl als Einsprache wie auch als Rechtsverwahrung gelten, liegen total 12 Rechtsverwahrunge vor.

Basierend auf der Analyse der Einsprachen sowie den Erkenntnissen aus den Verhandlungen wurden Anpassungen an den Unterlagen der OPR vorgenommen. Dabei handelt es sich neben materiellen und redaktionellen Anpassungen auch um Änderungen oder Ergänzungen in der Kommentarspalte des Baureglements. Weitere Änderungen resultieren aus der politischen Beratung im Stadtrat. In den nachfolgenden Kapiteln 17.0 bis 17.3 werden alle Änderungen aufgeführt.

17.0 BAUREGLEMENT

Allgemeine Hinweise:

- Im gesamten Baureglement wurde "Buchstabe" (Bst.) durch "litera" (lit.) ersetzt (redaktionelle Anpassung).
- Die Artikel werden erst auf die kantonale Genehmigung hin neu durchnummeriert.
- Aktuell beim Kanton zur Genehmigung hängige Planungen (wie z. B. ZPP Bubenbergstrasse-von-May-Strasse) können erst nach Inkraftsetzung in Baureglement und Zonenplan nachgeführt werden.

Gebrauchsanweisung, Zonenplan II Schutzzonenplan:

Beim Bauinventar handelt es sich um einen übergeordneten Schutzbeschluss. Korrekterweise wird es deshalb im Zonenplan II nicht mehr als behördenverbindlicher Richtplaninhalt, sondern als Hinweis geführt.

Art. 1a Besitzstand: Aufgrund von Einsprachen wird ein neuer Artikel zur Erweiterung der Besitzstandsgarantie auf den Wiederaufbau von Bauten und Anlagen, die durch Erdbeben, Feuer oder Elementarereignis zerstört wurden, eingeführt.

Art. 3 Aussenraumgestaltung: Redaktionelle Anpassungen wurden vorgenommen.

- Abs. 1: "[...] nach Möglichkeit [...]" wird gestrichen und das nachfolgende "und" durch ein "oder" ersetzt.

Art. 6 Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau: Mehrere Verbände und politische Parteien forderten in ihren Einsprachen, die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sei im Baureglement konkreter und quantifiziert zu verankern. Art. 6 wurde deshalb entsprechend geändert.

- Titel: Ergänzung von "und preisgünstiger"
- Abs. 1: Ergänzung der eidgenössischen Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1) als richtungsweisende Grundlage für die Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus.
- Abs. 2: Für Ein- und Umzonungen sowie bei neuen UeO und ZPP, welche nach der Inkraftsetzung der OPR nach Art. 88 BauG erlassen werden, wird ein Mindestanteil von 25 % gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungen festgelegt. Folglich fallen UeO nach Art. 92 ff BauG, die eine ZPP ablösen, nicht unter diese Bestimmung. Änderungen an bestehenden UeO und ZPP fallen ebenfalls nicht unter diese Bestimmung.
- Abs 3: Regelt die Ausnahme von Abs. 2.

- Abs. 4: Das Baureglement regelt die Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus im Grundsatz. Für Einzelheiten wird auf ein separates, noch zu erlassendes Reglement verwiesen.

Art. 9 Energie, 1. Grundsätze: Die Bestimmung sowie der Kommentar wurden an die revidierte kantonale Energieverordnung angepasst.

Mit der vom Grossen Rat am 9. März 2022 beschlossenen Revision der kantonalen Energiegesetzgebung ändert die für die Energieeffizienz massgebliche Berechnungssystematik. Es wird eine neue Referenzgrösse (gewichtete Gesamtenergieeffizienz anstelle des gewichteten Energiebedarfs) definiert, bei welcher der gesamte Energieverbrauch des Gebäudes berücksichtigt wird und die Eigenenergieerzeugung in Abzug gebracht werden kann, sofern diese aus erneuerbaren Energien gewonnen wird. Die Grenzwerte wurden in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle basierend auf den durch sie bereits veröffentlichten Musterformulierungen festgesetzt.

Im Kommentar wurden die Verweise auf die 2000-Watt-Gesellschaft und die 2000-Watt-Areale gestrichen, da das Bundesamt für Energie (BFE) die Zertifizierung von 2000 Watt-Arealen per 2024 einstellt.

Art. 12 Mobilität, 3. Abstellplätze: Die Bestimmung wurde aufgrund mehrerer Einsprachen von Verbänden, Organisationen und Privatpersonen, welche eine Beeinträchtigung der Entwicklungs- und Neubauvorhaben in der Arbeitszone befürchten, geändert. Zur Präzisierung wurden Abs. 2 und 3 ergänzt.

- Abs. 1: Anpassung der Anzahl Aussenstellplätze für Motorfahrzeuge.
- Abs. 2: Neuer Absatz zur Präzisierung der Anordnung der Abstellplätze.
- Abs. 3: Neuer Absatz betreffend Nachweis der gemäss Abs. 2 gebäudeintern oder unterirdisch zu erstellenden Abstellplätze.

Art. 18 Fachbeirat Stadtbild, 1. Zusammensetzung: Aus der politischen Beratung ist hinsichtlich der energiepolitischen Zielsetzung der Stadt Thun eine Ergänzung im Artikel eingeflossen.

- Abs 2: Ergänzung von "Energie" als Fachrichtung, die im Fachbeirat vertreten sein muss.

Art. 24 Bauweise, 2. Geschlossene Bauweise: Eine redaktionelle Korrektur wurde vorgenommen.

- Abs. 2: Korrektur des Verweises, d.h. Verweis auf Abs. 1 lit. b. (statt lit. c).

Art. 25 Bauabstände, 1. Grundsätze: Zur besseren Verständlichkeit wurden sprachliche Anpassungen vorgenommen und lit. b der lit. a vorangestellt.

- Abs. 1 lit. c: Streichung des Satzteils: "[...] sowie den Bauabständen von öffentlichen Strassen [...]".
- Kommentar Abs. 1: Zusätzliche Erläuterung zur Rangfolge; Aktualisierung des Verweises aufgrund geänderter Artikelnummer.

Art. 25a Bauabstände, 1a. Strassenabstände (vorher Art. 31): Der Artikel folgt neu auf Art. 25 aufgrund ihrer inhaltlichen Nähe. Am Artikel wurden abgestimmt auf den Art. 25 redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Zudem wurden aufgrund der politischen Forderung nach der Unterstützung flexibler energietechnischer Lösungen zur raschen Umsetzung energiepolitischer Ziele die Abs. 2, 3 und 4 betreffend Umgang mit Luft-Wärme-Pumpen und vergleichbarer Vorrichtungen zur Wärmeerzeugung / Energiegewinnung ergänzt. Abs. 2 wird damit zu Abs. 5.

- Abs. 1: Zur besseren Verständlichkeit wird der Satzteil mit dem Verweis auf Art. 25 Abs. 1 lit. c gestrichen.
- Abs. 2, 3 und 4: Neue Absätze betreffend Luft-Wärme-Pumpen und vergleichbaren Vorrichtungen zur Wärmeerzeugung / Energiegewinnung.

Art. 27 Bauabstände, 3. Kleiner und grosser Grenzabstand: Die Bestimmung wurde aufgrund von Einsprachen sowie Erkenntnissen aus der baupolizeilichen Praxis angepasst. Die Bestimmung in Abs. 3, nach welcher der grosse Grenzabstand in der Regel auf der strassenabgewandten Seite zu realisieren ist, wird aus den Bestimmungen gestrichen. Folglich wird Abs. 4 zu Abs. 3.

- Abs. 3 (vorher Abs. 4): Ergänzung bezüglich begleitende Massnahmen zur Verminderung negativer Auswirkungen von Arbeitszonen auf Zonen mit einem Mindestanteil Wohnen und Zonen mit öffentlichen Nutzungen.
- Kommentar zu Abs. 2: Erläuterung zur Ausrichtung des Grenzabstandes. Sie entspricht weitgehend der Formulierung im Baureglement 2002.
- Kommentar zu Abs. 3: Beispielhafte Aufzählung möglicher Massnahmen.

Art. 32 An- und Kleinbauten: Präzisierung der Messweise bezüglich Fassadenhöhe, damit die Höhe für alle Dachformen gleich ausfällt.

- Abs 1: "Fassadenhöhe" (vorher "Fassadenhöhe traufseitig")

Art. 38 Nutzungsart der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten: Zur Verbesserung der Lesbarkeit und zur Entschlackung von Art. 38 werden Abs. 4 und Abs. 5 zu je eigenen Artikel. Abs. 4 wird zu Art. 38a Geschäftszone. Abs. 5 wird zu Art. 38b Bedingte Einzonung. An Artikel 38 werden eine Korrektur sowie verschiedene Präzisierungen vorgenommen.

- Abs. 1 lit. a: Ergänzung von "Gastgewerbe" unter den Nutzungen der Zonen Wohnen. Es handelt sich hierbei um die Korrektur eines redaktionellen Fehlers.
Es war nie die Absicht des Gemeinderates, Nutzungen wie Quartiercafés, Restaurants in Quartieren oder auch zu Hotelbetrieben in den Zonen Wohnen zu verunmöglichen; diese Art der Nutzung ist gemäss geltendem Baureglement 2002 zulässig und soll es auch bleiben.
- Abs. 1 lit. b: Streichung von "Gastgewerbe" im Sinne einer redaktionellen Bereinigung, da die Ergänzung in Abs. 1 lit. a auch für lit. b gilt.
- Abs. 1 lit. c Zone Arbeiten: Die Bestimmung wird dahingehend präzisiert, dass bestehende Detailhandelseinrichtungen mit einer Fläche über 300 m² unterhalten, zeitgemäss erneuert, umgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden dürfen. Durch die Präzisierung von Abs. 1 lit c wird der Kommentar überflüssig und darum gestrichen.
- Abs. 3: Neuer Absatz, um Verkaufsflächen von Gewerbebetrieben von der Flächenbeschränkung für Detailhandelseinrichtungen (Abs. 1 lit c) auszunehmen.
- Kommentar zu Abs. 3: Beispielhafte Aufzählung zulässiger Verkaufsflächen.

Art. 38a Geschäftszone: Zur besseren Lesbarkeit sowie zur Entschlackung von Art. 38 wird dessen Abs. 3 inhaltlich unverändert zum neuen Art. 38a.

Art. 38b Bedingte Einzonung: Zur besseren Lesbarkeit sowie zur Entschlackung von Art. 38 wird dessen Abs. 4 zum neuen Art. 38b. Aufgrund der Anpassungen in Art. 39 betreffend Mindestdichte (vgl. Erläuterungen zu Art. 39 und 43) erfolgt die Festlegung der Mindestdichte bei Einzonungen neu in Art. 38b. Entsprechend wird Abs. 2 ergänzt.

- Abs. 2: Zur Umsetzung einer haushälterischen Bodennutzung, die Teil der übergeordneten Planungsgrundsätze ist, gilt bei der Einzonung eine Mindestdichte.

Art. 39 Nutzungsmass der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten, 1. Baupolizeiliche Masse:

Aufgrund diverser Einsprachen von Privaten werden die Fassadenhöhen angepasst. Basierend auf einer gründlichen Prüfung wird auf die Festlegung von Minstdichten verzichtet. Entsprechend wird Art. 43 Nutzungsmass der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten, 5. Minstdichte gelöscht (vgl. Erläuterungen zu Art. 43).

- Abs. 1 lit. a Wohnen W2: Die Fassadenhöhen werden angepasst, so dass - analog Baureglement 2002 - zwei Vollgeschosse und ein Dachausbau möglich sind.
- Abs. 1 lit. b bis g: Auf Vorgaben zur Minstdichte wird verzichtet. Fussnote 1 wird folglich gelöscht und die Legende angepasst.
- Fussnote 1 (vorher Fussnote 2)
- Fussnote 2 (vorher Fussnote 3) und Legende: Korrektur falscher Verweise, d.h. Verweis auf Art. 27 Abs. 3 (statt Art. 27 Abs. 5) resp. auf Art. 25 bis 30 (statt Art. 25 bis 31).
- Fussnote 3: Neue Fussnote zur Regelung der Fassadenhöhe bei anderen Dachformen.

Art. 41 Nutzungsmass der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten, 3. Flächeneffizienz in Arbeitszonen:

Aufgrund mehrerer Einsprachen von Verbänden, Organisationen und Privatpersonen, wurde die Bestimmung dahingehend ergänzt, dass es genügt, die neuen Hauptbauten nachweislich so zu konstruieren, dass eine den Vorgaben entsprechende Aufstockung zu einem späteren Zeitpunkt realisierbar ist.

Art. 43 Nutzungsmass der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten, 5. Minstdichte:

Aufgrund von Einsprachen und ersten Erfahrungen mit konkreten Bauvorhaben wurde die Festlegung "Parzelle mit Anforderung bezüglich Minstdichte" (Zonenplan I und Baureglement Art. 39 und 43) grundlegend überprüft. Als Ergebnis dieser Prüfung wird die Vorgabe einer Minstdichte aus folgenden Gründen ersatzlos gestrichen:

- Die festgelegte Minstdichte lässt sich auf mehr als der Hälfte der insgesamt 50 betroffenen - meist eher kleineren - Parzellen, aufgrund anderweitiger baurechtlicher Vorgaben und Beschränkungen nicht oder kaum umsetzen.
- Eine Beschränkung der Minstdichte-Forderung auf die voraussichtlich unproblematischen und umsetzbaren Fälle oder eine differenzierte Festlegung der erforderlichen Minstdichte wurde als zu wenig effektiv erachtet. Die erzielte Wirkung würde zudem in einem sehr schlechten Verhältnis zum notwendigen Aufwand für eine differenzierte Festlegung der erforderlichen Minstdichte stehen.

- Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass bei Bauvorhaben auf unbebauten Parzellen schon aus wirtschaftlichen Gründen ein ausreichender Anreiz für eine effiziente Nutzung der Grundstücke, d.h. ein Ausschöpfen der maximal möglichen Dichte, besteht.
- Gemäss kantonalem Richtplan Massnahmenblatt A_01 erfordern Einzonungen von Nichtkulturland und Umzonungen in Thun eine minimale GFZo von 1.10, Einzonungen von Kulturland eine GFZo von 1.20, welche für betroffene Grundstücke in der baurechtlichen Grundordnung sicherzustellen sind. Für den ausserhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets liegenden Ortsteil Allmendingen gelten deutlich geringere Dichtevorgaben (GFZo) von weniger als 0.5. Dichtevorgaben zum Kulturland sind ausschliesslich ausserhalb der Bauzone massgebend.
- Auf die Festlegung und Einhaltung einer Minstdichte kann ferner verzichtet werden, wenn insbesondere Gründe des Ortsbildschutzes oder andere wichtige raumplanerische Ziele dagegensprechen. Auf einem grossen Teil der mit einer Minstdichte belegten Parzellen sind solche Konflikte zu erwarten.
- Von den übergeordneten quantitativen Vorgaben hinsichtlich einer minimalen Dichte sind lediglich die Grundstücke Thun 1 (Thun)-Grundbuchblatt Nr. 1730 (Umzonung) und Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 5008 (Einzonung/Kulturland) betroffen. Für alle anderen Grundstücke ist die Gemeinde grundsätzlich frei bezüglich Grundsatz sowie Art und Weise einer Vorschrift zur Minstdichte.

Die Parzelle Thun 1 (Thun)-Grundbuchblatt Nr. 1730 wird mit der OPR von der Zone Wohnen W3 in die Zone Wohnen/Arbeiten WA4 mit Arealbonus umgezont. Auf eine explizite Vorschrift zur Minstdichte wird hier verzichtet, da davon ausgegangen werden kann, dass die für Umzonungen vom Richtplan vorgeschriebene Dichte (GFZo) von 1.1 an dieser zentralen, urbanen Lage ohne eigene spezifische Vorschrift im Baubewilligungsverfahren eingefordert werden kann, soweit sie mit der sensiblen Lage im Umgebungsbe- reich der Altstadt und des schützenswerten Spitals vertretbar ist.

Für die Parzelle Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 5008 wird im Zonenplan I und in Art. 38b (neu) in Abs. 2 eine Minstdichte (GFZo) von 1.4 festgelegt.

- Eine tabellarische Übersicht über alle Parzellen mit Anforderung bezüglich Minstdichte findet sich in der Beilage O (neu).

Art. 44 Gebiete mit Arealbonus: Die Bestimmung wurde aufgrund der politischen Beratung angepasst.

- Abs. 3: Die Möglichkeit einer Reduktion der Grünflächenziffer wird gestrichen.
- Abs. 4 lit. d: Neu wird der Nachweis eines SNBS-Zertifikats Gold (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) gefordert.
- Abs. 5: Der neue Absatz stellt klar, dass der Arealbonus mit der Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung (nach Art. 75 BauG) kombiniert werden kann, sofern die Voraussetzungen beider Instrumente erfüllt sind.
- Kommentar: Zusätzliche Erläuterung zu Abs. 5.

Art. 48 Zwischennutzungen: Redaktionelle Anpassung aufgrund der Änderungen an Art. 38.

- Abs 2: Der Verweis wird konsequenterweise auf die neuen Art. 38a und Art. 38b, deren Bestimmungen vorher in Art. 38 integriert waren, ausgeweitet.

Art. 59 Zonen mit Planungspflicht, 4. Energie: Die Bestimmung und der Kommentar wurden auf die revidierte kantonale Energieverordnung angepasst. Weil das BFE die Zertifizierung von 2000-Watt-Arealen per 2024 einstellt, sind die entsprechenden Verweise überholt (vgl. Erläuterungen zu Art. 9 Energie). Abs. 5 und 6 werden deshalb gelöscht, resp. durch den neuen Abs. 5 ersetzt.

- Abs. 5: Neuer Absatz betreffend Zertifizierung.

Art. 62 Schutzgebiete, Allgemeines: Die Bestimmung wurde an die ständige Praxis angepasst und verständlicher formuliert.

- Abs. 3: Streichung von "[...] und die kantonale Denkmalpflege."
Im Regelfall beurteilt der Fachbeirat Stadtbild Vorhaben in den Schutzgebieten. Die kantonale Denkmalpflege wird nur in ausgewählten Fällen beigezogen.
- Kommentar zu Abs. 3: Neue Erläuterung zum Einbezug der kantonalen Denkmalpflege.

Art. 78 Baumschutz und -förderung, 1. Allgemein:

Die Bestimmung wurde aufgrund kontroverser Einsprachen von Verbänden, Organisationen und politischen Parteien, die mehrheitlich eine Verschärfung des Baumschutzes fordern, überarbeitet. Es wird ein neuer Artikel (Art. 78 a) eingeführt. Andererseits wird der Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit einer Anpassung von Abs. 4 geschmälert.

- Abs 2: "Das Tiefbauamt" (vorher "Das Tiefbauamt der Stadt Thun")
- Abs. 4: Streichung von "[...] oder neu gepflanzt [...]"

Art. 78 a Städtischer Grund: Neuer Artikel zum Schutz von Bäumen auf städtischem Boden. Für die Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bedarf es eines Gemeinderatsbeschlusses, der veröffentlicht wird.

Art. 82 Baumschutz und -förderung, 5. Geschützte Einzelbäume: Zur besseren Verständlichkeit wird eine Präzisierung vorgenommen.

- Abs. 4: Ergänzung von "[...] von Absatz 2 und 3 [...]"

Bei folgenden Artikeln wurden lediglich Änderungen am Kommentar vorgenommen:

- Art. 8 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet, 2. Förderung, Abs. 1: Ergänzung der zuständigen Stelle der Stadt Thun.
- Art. 17 Qualitätssicherung, Qualitätssicherndes Verfahren, Abs. 1: Präzisierung zur Orientierung an Verfahren nach SIA 142 und 143.
- Art. 79 2. Erhaltenswerte Bäume, Abs. 1 und Art. 80 Baumschutz und -förderung, 3. Erhaltenswerte Obstbaumgärten, Abs. 1: Ergänzende Erläuterung zum Schutzstatus der im Zonenplan II enthaltenen Elemente und der Verbindlichkeit der Bestimmung.

Anhang 2.1 Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN

ZÖN 49 "Altersheim Sonnmatte": Die Grundzüge der Überbauung werden basierend auf den Erkenntnissen einer sich in Planung befindenden Sanierung und Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheims angepasst.

Aufgrund der langjährigen Verzögerung bei der Arealentwicklung "Hoffmatte" (Beschwerdeverfahren), in deren Rahmen ein neues Alters- und Pflegeheim der Stiftung Wohnen im Alter WiA realisiert werden soll, hat sich die Stiftung dafür entschieden, die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheims Sonnmatte vorzuziehen. Aus betrieblichen Gründen ist gegenüber den in der OPR vorgesehenen Fassadenhöhen eine Mehrhöhe notwendig. Im Gegenzug wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Sicherung einer der sensiblen ufernahen Lage adäquater Bebauung eingefordert.

Anhang 3.2 Zonen mit Planungspflicht ZPP

ZPP I "Zengergut": In den Gestaltungsgrundsätzen wurde der erhaltenswerte Obstbaumgarten neu aufgenommen.

ZPP J "Schadau": Mehrere Einsprachen, die diverse Anpassungen an den Vorschriften zum Sektor E (Schadaugärtnerei) verlangen, führten zum politischen Entscheid, die Interessensabwägung in einem von der OPR separaten Planerlassverfahren als ZPP BC "Schadaugärtnerei" weiterzuführen. Sektor E wird daher aus den Bestimmungen und dem Kommentar gelöscht.

Die Nutzung "Wohnen" wird aus den Bestimmungen (Planungszweck und Nutzungsart) gestrichen und folglich die baupolizeilichen Masse dazu mit Ausnahme des Grenzabstandes gelöscht (Nutzungsmaß). Die Streichung der Nutzungsart "Wohnen" im Sektor C "Gymermatte" ergab sich aus dem politischen Entscheid. Aufgrund der Ausklammerung mussten die Erschliessungsgrundsätze betreffend Haupterschliessung für den MIV angepasst werden.

ZPP L "Rösslimatte": Im Planungszweck wurde der Begriff "gemeinschaftliche Wohnformen" ersetzt durch "Infrastrukturen, die das Zusammenleben fördern", um eine missverständliche Auslegung zu verhindern. Erläuterungen zu dieser Nutzungsart wurden in den Kommentar aufgenommen.

ZPP V "Bädlimatte": Im Planungszweck wurden die Bahninfrastrukturen ergänzt. Dementsprechend wurden in den Gestaltungsgrundsätzen die Anforderungen an das qualitätssichernde Verfahren angepasst sowie die sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu anderen Nutzungen ergänzt.

Die bereits im heutigen Baureglement 2002 festgelegte ZPP V «Bädlimatte» ist ein wichtiges, zentrumsnahes Areal mit grossem Potential für eine attraktive, nachhaltige Stadtkernerweiterung. Teile des Areals liegen im Grundeigentum der SBB AG, die mittel- bis langfristig auch bahnbetriebliche Nutzungen in dieser ZPP sicherstellen müssen. Mit den Ergänzungen wird sichergestellt, dass die bahnbetrieblichen Nutzungen nicht eingeschränkt und bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt werden.

ZPP Y "Berntorgasse": Unter Nutzungsmaß werden feste Bauten mit begrenztem Volumen ergänzt, welche bestimmte Vorgaben erfüllen müssen. Zudem werden die Bestimmungen zum qualitätssichernden Verfahren hinsichtlich einer Teilüberbauungsordnung auf dem Viehmarktplatz gelockert, um den nötigen Spielraum für den Einbezug der Bevölkerung zu sichern. So wird anstelle eines Verfahrens nach SIA 142, ein Verfahren in Anlehnung an SIA 142/143 gefordert.

Der Viehmarktplatz wurde im Rahmen der OPR in die ZPP Y integriert, um ihn auf vielfachen Wunsch der Bevölkerung besser nutzbar zu machen. Gestaltung, Nutzung und Betrieb sind im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu bestimmen, wobei die Bevölkerung miteinbezogen werden soll. Gleichzeitig soll es möglich sein, anstelle der bisher einzig zugelassenen Fahrnisbauten (temporäre Nutzung) auch feste Bauten mit begrenztem Volumen zu erstellen, die den künftigen Nutzungen auf dem Platz dienen.

ZPP AA "Freistatt": Die Bestimmungen zur Energie wurden auf die revidierte kantonale Energieverordnung angepasst (vgl. Erläuterungen zu Art. 9 Energie).

ZPP AH "Thun Süd": Dieses Gebiet soll für weitere Sportnutzungen entwickelt werden. Dafür werden Anpassungen an den Bestimmungen vorgenommen.

Unter Nutzungsmaß über den gesamten Perimeter wurden Präzisierungen vorgenommen. Gebäudefläche und Fassadenhöhe von allfälligen Bauten werden ergänzt. Es wird spezifiziert, dass das Nutzungs- und Gestaltungskonzept in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun zu erarbeiten ist. Über den noch unbebauten Teil wird die Verkaufsnutzung auf Artikel beschränkt, die in direktem Zusammenhang mit den Sportnutzungen in Thun Süd stehen.

Zudem wird unter Nutzungsmaß der Perimeter des Freihaltebereichs angepasst. Das Panoramacenter ist neu nicht mehr Teil des Freihaltebereichs. Dieser erstreckt sich nur noch über die Parzelle Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 4985 und wird von 125 m auf 110 m reduziert. Die Formulierung wird dahingehend präzisiert, dass Sportausenanlagen und Ballfangnetze sowie Umzäunungen, wie sie für die geplante Sportnutzung notwendig sind, auch im Freihaltebereich realisiert werden können. Zudem werden Unterniveaubauten aus den Bestimmungen gestrichen. Hingegen wird ergänzt, dass Tribünen mit einem Abstand von min. 75 m ab Verkehrsraum der Allmendingenallee innerhalb des Freihaltebereichs erstellt werden dürfen. Zudem wird ergänzt, dass bauliche Eingriffe die Alleebäume der Allmendingen-Alllee nicht beeinträchtigen dürfen.

Unter den Gestaltungsgrundsätzen wird eine Ergänzung betreffend Kreuzkröten vorgenommen. So soll im Rahmen der geplanten Entwicklung Thun Süd das Biotop der Kreuzkröten, das sich momentan im nordöstlichen Teil der ZPP befindet, aufgewertet werden. Nach Realisierung der Aufwertungs- oder Ersatzmassnahmen soll der (u. U. neue) Standort als Naturschutzgebiet in die baurechtliche Grundordnung aufgenommen und gesichert werden.

ZPP AU "Krankenhausstrasse": Im Planungszweck wird "[...] durch Teilabbruch und Neubebauung des Areal." gestrichen, um das Bauen im Bestand nicht auszuschliessen. Unter den Gestaltungsgrundsätzen wird ein Fehler korrigiert, d.h. "Goldiwilstrasse" und "Krankenhausstrasse" (statt "Hofstettenstrasse"). Die Erschliessungsgrundsätze werden offener formuliert.

Anhang 8: Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete

Die Änderungen am Zonenplan betreffend Wirkungsbereich der OPR wurden im hinweisenden Anhang 8 nachgeführt. Folgende Gebiete wurden ergänzt:

- ZPP J "Schadau", Sektor E (Schadaugärtnerei)
- Gebiet Lauitor
- Gebiet Pfaffenbühl (Erweiterung Ausklammerungsperimeter)

17.1 ZONENPLAN I, BAUZONENPLAN

Rothornweg: In einem ausgewählten Gebiet am Rothornweg wird aufgrund diverser Einsprachen von Direktbetroffenen das Nutzungsmass von W4 mit Arealbonus auf W3 mit Arealbonus reduziert.

Das planerische, das städtebauliche und das Innenentwicklungspotential des Gebiets sind aufgrund von dessen Lage zwischen dem Siegenthalergut und der äusseren Schönau – beides Gebiete mit sehr hohem Entwicklungspotential – klar gegeben. Mit der geplanten Aufzonung und dem Arealbonus soll der Anreiz für eine mittel- bis langfristige Transformation der heute vorherrschenden Einfamilienhausstruktur geschaffen werden. Diese Transformation wird sich jedoch über einen Zeitraum von mehreren Planungsgenerationen erstrecken und nicht vollumfänglich im Planungshorizont der aktuellen OPR abgeschlossen werden. Entsprechend wird eine Reduktion der Aufzonung von W4 auf W3 aus Sicht Innenentwicklung und Städtebau als vertretbar beurteilt.

Seefeld (Äussere Ringstrasse): Der Perimeter des Ortsbildgebiets OVII "Seefeld" wird um die Parzelle Thun 1 (Thun)-Grundbuchblatt Nr. 4977 verkleinert.

Mit der OPR werden die Strukturgruppen des kantonalen Bauinventars parzellenscharf festgelegt. Die neue Abgrenzung bei der betroffenen Parzelle ist hinsichtlich der bestehenden Bebauung sinnvoller.

Schadaugärtnerei: Das Gebiet der Schadaugärtnerei (Sektor E der ZPP J "Schadau") wird von der OPR ausgenommen (vgl. Erläuterungen unter Anhang 3.2 Zonen mit Planungspflicht ZPP, ZPP J "Schadau").

Das Gebiet wird in der Übersicht der von der OPR ausgenommenen Gebiete im Anhang 8 des Baureglements ergänzt.

Waisenhausstrasse: Der Arealbonus wird auf die Parzellen Thun 1 (Thun)-Grundbuchblatt Nrn. 833 und 612 ausgeweitet.

Mit dem Arealbonus entstehen bessere Verdichtungsmöglichkeiten, welche im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemeinsam mit der Stadt Thun ausgelotet werden. Das schützenswerte Gebäude sowie der erhaltenswerte Baumbestand werden dabei berücksichtigt.

Sonnmattweg - Erweiterung Ausklammerungsperimeter: Die Parzellen Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nrn. 1514, 1542 und 58 am Sonnmatweg sowie die Nr. 3030 (Weg) werden von der OPR ausgenommen und in den angrenzenden Ausklammerungsperimeter der Uferschutzplanung Pfaffenbühl integriert.

Im Rahmen der Uferschutzplanung Pfaffenbühl, welche zeitnah gestartet werden soll, werden das See- und Flussufergesetz (SFG) umgesetzt, der Uferweg gesichert und gleichzeitig die Bebaubarkeit der Parzellen ausgelotet.

Die besagten Parzellen liegen im Perimeter des Landschaftsentwicklungsgebiets L II "Seeallmend-Schorenkopf". Die Ausklammerung der Parzellen führt dazu, dass der Perimeter des Landschaftsentwicklungsgebiets angepasst und die Parzellen daraus entlassen werden müssen. Im Rahmen der Uferschutzplanung Pfaffenbühl soll der Perimeter des L II wieder auf diese beiden Parzellen ausgeweitet werden.

Zudem führt die Ausklammerung dazu, dass die Parzellen aus dem Anerkennungsgebiet 12 "Seeallmend" im Plan der Gebiete mit Anerkennung der Baurechtlichen Grundordnung als Uferschutzplan SFG entlassen werden müssen. Die Ausklammerung hat zur Folge, dass der Weg vorerst nicht als Uferweg anerkannt werden kann und diese Festlegung aus dem Zonenplan II, Schutzzonenplan Teil 1 entnommen werden muss. Die Wegführung des Uferwegs soll im Rahmen der Uferschutzplanung Pfaffenbühl festgelegt werden.

- Beilage C "Anerkennung der baurechtlichen Grundordnung als Uferschutzplan nach SFG" (aktualisiert)

Das Gebiet wird in der Übersicht der von der OPR ausgenommenen Gebiete im Anhang 8 des Baureglements ergänzt.

Lauitor - neuer Ausklammerungsperimeter: Die zwei Parzellen Thun 1 (Thun)-Grundbuchblatt Nrn. 301 und 303 sowie der Zwischenbereich auf Nr. 760 werden von der OPR ausgenommen.

Die betroffenen Grundeigentümerschaften sind bestrebt, im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemeinsam mit der Stadt Thun auszuloten, wie eine allfällige Erneuerung der Liegenschaften aussehen könnte. Diese Erneuerung muss zwingend unter Berücksichtigung der Schutzziele des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), des Altstadtgebiets A II, des kantonalen Bauinventars sowie unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege und gegebenenfalls der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission erfolgen.

Die Ausklammerung führt dazu, dass die Parzellen, die in den Anerkennungsgebieten 5 "Altstadt-Bälliz" und 6 "Aare-Quai" im Plan der Gebiete mit Anerkennung der Baurechtlichen Grundordnung als Uferschutzplan SFG liegen, mit der OPR nicht neu anerkannt werden können. Es gilt die Anerkennung von 2002.

► Beilage C "Anerkennung der baurechtlichen Grundordnung als Uferschutzplan nach SFG" (aktualisiert)

Das Gebiet wird in der Übersicht der von der OPR ausgenommenen Gebiete im Anhang 8 des Baureglements angepasst.

17.2 ZONENPLAN II, SCHUTZZONENPLAN TEIL 1 NATUR, ÖKOLOGIE, ERHOLUNG

Bonstettenpark: Der Perimeter des Baumerhaltungsgebiets wird angepasst, damit er keine privaten Parzellen mehr überlagert.

Die mit der OPR neu ausgeschiedenen Baumerhaltungsgebiete sind nicht parzellenscharf festgelegt. Die für den zu schützenden Baumbestand relevanten Bäume befinden sich ausschliesslich im Bonstettenpark und sind von dieser Anpassung nicht betroffen.

Folgende Änderungen betreffen behördenverbindliche Festlegungen im Zonenplan II, Schutzzonenplan Teil 1. Sie liegen in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Rösslimatte (ZPP L "Rösslimatte") und Riedstrasse: Die Perimeter der Obstbaumgärten wurden gelöscht.

Die eingetragenen Obstbaumgärten sind nicht mehr vorhanden, so dass sich eine Unterschutzstellung erübrigt. Eine rückwirkende Unterschutzstellung ist nicht möglich.

ESP Thun Nord (ZPP R "Thun Nord"), Baufeld B5: Die Festlegungen der erhaltenswerten Baumreihen wurden der aktuellen Situation angepasst.

In der von der OPR ausgenommenen ZPP Thun-Nord wurde parallel die Teilüberbauungsordnung (Teil-UeO) "Baufeld B5, ESP Thun Nord" erarbeitet und dabei die Interessensabwägung in Bezug auf die betroffenen Schutzobjekte vorgenommen. Die Teil-UeO trat Ende Januar 2022 in Kraft. Die erhaltenswerten Baumreihen innerhalb des Wirkungsbereichs der Teil-UeO werden deshalb aus dem Schutzzonenplan entfernt.

Burgerstrasse: Der erhaltenswerte Einzelbaum zwischen zwei erhaltenswerten Baumreihen wurde in eine der angrenzenden Baumreihen integriert.

Gewerbestrasse: Drei Plantanenreihen wurden als erhaltenswerte Baumreihen aufgenommen.

Die Platanenreihen entlang der Gewerbestrasse sind Strukturelemente, die die Aufenthaltsqualität erhöhen und zu einer besseren Durchgrünung sowie zur Erhaltung des Baumbestands beitragen, was dem Stadtklima und der Strassenraumsituation zugutekommt.

17.3 BAULINIENKATASTER

Schorenstrasse 8 bis 12: Die bestehenden Baulinien werden aufgehoben.

Die Baulinien wurden am 6. Juni 1961 festgelegt und sahen eine durchgehende Verbindung von der Schorenstrasse zum Lindenweg parallel zum Wattenwilweg vor. Durch die Überbauungsordnung "Lindenegg-Schulstrasse" vom 21. November 1967 im nördlichen Teil und die in der Folge realisierte Überbauung der Wohnbaugenossenschaft Thun erübrigt sich die Sicherung einer durchgehenden öffentlichen Verbindung. Eine solche ist heute nicht mehr zeitgemäss.

General-Wille-Strasse - Burgerstrasse: Auf die Festlegung neuer Baulinien wird verzichtet.

In diesem Gebiet laufen noch Landverhandlungen. In diesem Zusammenhang wird eine Strassenüberbauungsordnung "General-Wille-Strasse - Burgerstrasse" angestrebt, in welcher die Baulinien festgelegt werden sollen.

Tiefgraben - Tiefgrabenweg: Auf die Festlegung neuer Baulinien wird verzichtet.

Die Baulinie schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der geplanten Schulraumerweiterung Tiefgraben/Neufeld auf der Parzelle Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 3128 ein.

17.4 ZEITGLEICHE ÖFFENTLICHE AUFLAGE ANDERER PLANUNGEN

Parallel zur öffentlichen Auflage der OPR erfolgte die öffentliche Auflage der Waldfeststellung (Art. 4 des kantonalen Waldgesetzes vom 5. Mai und Art. 2 der kantonalen Waldverordnung vom 29. Oktober 1997). Im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens wurden die nötigen Neufeststellungen und Aufhebungen der Waldgrenze sowie die Überführung der bestehenden Wald-Baulinien in den digitalen Baulinienkataster vorgenommen. Gegen die Waldfeststellung wurden weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen eingereicht.

Zudem wurden folgende Planungen zeitgleich mit der OPR öffentlich aufgelegt:

- Geringfügige Änderung UeO b "Areal Scheibenstrasse"
- Geringfügige Änderung UeO n "Bürgerallee": Es wurde eine Einsprache eingereicht. Diese wurde aufrechterhalten.
- Geringfügige Änderung UeO u "Talacker"
- Geringfügige Änderung UeO x "Bohnstaudenzelg"

18 BESCHLUSS

Am 19. Oktober 2022 genehmigte der Gemeinderat die in seiner Kompetenz liegenden Richtplaninhalte und überwies das Geschäft im Übrigen an den Stadtrat. Dieser verabschiedete die OPR mit den erläuterten Änderungen gegenüber der ersten Auflage am 17. November 2022 zuhanden der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Zeitgleich beschloss der Stadtrat die Waldfeststellung ohne Änderungen. Entsprechend wird die Waldfeststellung nicht erneut öffentlich aufgelegt.

Gegen den Stadtratsbeschluss wurde kein Referendum ergriffen.

19 2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die vom Stadtrat beschlossenen Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage, welche in Kapitel 17 erläutert sind, wurden vom 3. März bis am 3. April 2023 öffentlich aufgelegt. Es wurden 23 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung eingereicht. Diese wurden alle aufrechterhalten.

Aus der ersten öffentlichen Auflage wurden 37 Einsprachen zurückgezogen oder in eine Rechtsverwahrung umgewandelt. Aus der ersten und zweiten Auflage liegen somit gesamt 19 Rechtsverwahrungen und 52 unerledigte Einsprachen vor (Stand: 16. Mai 2023). Die Einsprachen sind im Einsprachedossier dokumentiert.

19.0 BAUREGLEMENT

Wie eingangs von Kapitel 17.0 erwähnt, werden vor der Einreichung zur Genehmigung folgende Anpassungen vorgenommen:

- Neunummerierung der Artikel im Baureglement
- Nachführung von Planungen im Baureglement und Zonenplan, die zwischenzeitlich durch den Kanton genehmigt und in Kraft gesetzt wurden.

Die neue Nummerierung ist nachfolgend dargestellt. Zur Information und Nachvollziehbarkeit sind ebenfalls die Artikelnummern zum Stand der Vorprüfung und den beiden öffentlichen Auflagen aufgeführt.

Artikelnummer				Artikelbezeichnung
Vorprüfung	1. öffentliche Auflage	2. öffentliche Auflage	Genehmigung	
				1. Allgemeine Bestimmungen
	Art. 1		Art. 1	Geltungsbereich und Bedeutung
-	-	Art. 1a	Art. 2	Besitzstand
				2. Grundsätze des Bauens
	Art. 2		Art. 3	Baugestaltung
	Art. 3		Art. 4	Aussenraumgestaltung
	Art. 4		Art. 5	Öffentliche Räume
	Art. 5		Art. 6	Haushälterische Bodennutzung
	Art. 6		Art. 7	Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau
	Art. 7		Art. 8	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet; 1. Grundsätze
	Art. 8		Art. 9	2. Förderung
	Art. 9		Art. 10	Energie; 1. Grundsätze
	Art. 10		Art. 11	2. Förderung
	Art. 10a		Art. 12	Mobilität; 1. Sensible Gebiete
	Art. 11		Art. 13	2. Betriebskonzept
	Art. 12		Art. 14	3. Abstellplätze
	Art. 14		Art. 15	Lichtemissionen
	Art. 16		Art. 16	Abwasser
				3. Qualitätssicherung
	Art. 17		Art. 17	Qualitätssicherndes Verfahren
	Art. 18		Art. 18	Fachbeirat Stadtbild; 1. Zusammensetzung
	Art. 19		Art. 19	2. Aufgaben
	Art. 20		Art. 20	3. Stadtarchitektin/Stadtarchitekt
	Art. 21		Art. 21	4. Gemeinderat
				4. Die Grenzen des Bauens
	Art. 22		Art. 22	Gebäudeabmessungen
	Art. 23		Art. 23	Bauweise; 1. Offene Bauweise
	Art. 24		Art. 24	2. Geschlossene Bauweise
	Art. 25		Art. 25	Baubabstände; 1. Grundsätze
	Art. 31	Art. 25a	Art. 26	2. Strassenabstände
	Art. 26		Art. 27	3. Abweichende Regelungen

Artikelnummer				Artikelbezeichnung
Vorprüfung	1. öffentliche Auflage	2. öffentliche Auflage	Genehmigung	
	Art. 27		Art. 28	4. Kleiner und grosser Grenzabstand
	Art. 28		Art. 29	5. Gebäudeabstand
	Art. 28a		Art. 30	6. Waldabstand, Wald-Baulinien
	Art. 29		Art. 31	7. An- und Kleinbauten
	Art. 30		Art. 32	8. Reklamen
	Art. 32		Art. 33	An- und Kleinbauten
	Art. 33		Art. 34	Unterirdische Bauten
	Art. 34		Art. 35	Unterniveaubauten
	Art. 35		Art. 36	Vorspringende Gebäudeteile
	Art. 36		Art. 37	Geschosse
	Art. 37		Art. 38	Dachgestaltung
5. Nutzungszonen und ihre Bestimmungen				
	Art. 38		Art. 39	Nutzungsart der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten
	Art. 38 Abs. 3	Art. 38a	Art. 40	Geschäftszone
Art. 93 Abs. 5	Art. 38 Abs. 4	Art. 38b	Art. 41	Bedingte Einzonung
	Art. 39		Art. 42	Nutzungsmass der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten; 1. Baupolizeiliche Masse
	Art. 40		Art. 43	2. Geschlossene Bauweise
	Art. 41		Art. 44	3. Flächeneffizienz in Arbeitszonen
	Art. 42		Art. 45	4. Grünflächenziffer
Art. 43 5. Mindestdichte	-			
	Art. 44		Art. 46	Gebiete mit Arealbonus
	Art. 45		Art. 47	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
	Art. 46		Art. 48	Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF
	Art. 47		Art. 49	Zone für militärische Nutzungen ZmN
	Art. 48		Art. 50	Zwischennutzungen
	Art. 49		Art. 51	Bestandeszone BZ
	Art. 50		Art. 52	Erhaltungszone EZ
	Art. 51		Art. 53	Freihaltezone FZ
	Art. 52		Art. 54	Uferschutzzone USZ
	Art. 53		Art. 55	Uferzone UZ
-	Art. 53a		Art. 56	Freiflächen nach SFG
	Art. 54		Art. 57	Landwirtschaftszone LWZ
	Art. 55		Art. 58	Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnarealen ZBB
6. Besondere baurechtliche Ordnungen				
	Art. 56		Art. 59	Zonen mit Planungspflicht ZPP; 1. Grundsätze
	Art. 57		Art. 60	2. Qualitätssicherung
	Art. 58		Art. 61	3. Aussenraum
	Art. 59		Art. 62	4. Energie
	Art. 60		Art. 63	5. Mobilität
	Art. 61		Art. 64	Zonen mit Überbauungsordnung UeO
7. Schutzgebiete				
	Art. 62		Art. 65	Allgemeines
	Art. 63		Art. 66	Altstadtgebiete A; 1. Grundsätze
	Art. 64		Art. 67	2. Brandmauern
	Art. 65		Art. 68	3. Dachgestaltung
	Art. 66		Art. 69	4. Vertikale Gliederung
	Art. 67		Art. 70	5. Materialisierung

Artikelnummer				Artikelbezeichnung
Vorprüfung	1. öffentliche Auflage	2. öffentliche Auflage	Genehmigung	
	Art. 68		Art. 71	Ortsbildgebiete O
	Art. 69		Art. 72	Strukturgebiete S
	Art. 70		Art. 73	Landschaftsschongebiete LG
	Art. 71		Art. 74	Landschaftsschutzgebiete LSG
	Art. 72		Art. 75	Landschaftsentwicklungsgebiete L
	Art. 73		Art. 76	Naturschutzgebiete N
8. Spezielle Gebiete und Objekte				
	Art. 74		Art. 77	Bauinventar
	Art. 75		Art. 78	Archäologische Schutzgebiete
	Art. 76		Art. 79	Historische Verkehrswege
	Art. 77		Art. 80	Strassenraumzone SRZ
	Art. 78		Art. 81	Baumschutz und -förderung; 1. Allgemein
-	-	Art. 78a	Art. 82	2. Städtischer Grund
	Art. 79		Art. 83	3. Erhaltenswerte Bäume
	Art. 80		Art. 84	4. Erhaltenswerte Obstbaumgärten
	Art. 81		Art. 85	5. Baumerhaltungsgebiete
	Art. 82		Art. 86	6. Geschützte Einzelbäume
	Art. 83		Art. 87	7. Geschützte Baumreihen
	Art. 84		Art. 88	Gewässerraum
	Art. 84a		Art. 89	Konsultationsbereich Hochwasserentlastungsstollen
	Art. 85		Art. 90	Geschützte Lebensräume
	Art. 85a		Art. 91	Hecken, Feld- und Ufergehölze
	Art. 86		Art. 92	Naturgefahren; 1. Gefahrengebiete
	Art. 87		Art. 93	2. Hochwasserschutzkoten Thunersee
	Art. 88		Art. 94	Gebiete mit Lärmvorbelastung
-	Art. 88a		Art. 95	Störfallvorsorge
	Art. 89		Art. 96	Uferwege
	Art. 90		Art. 97	Wanderwege
9. Übergangs- und Schlussbestimmungen				
	Art. 91		Art. 98	Zuständigkeiten
	Art. 92		Art. 99	Baupolizei
	Art. 93		Art. 100	Inkrafttreten
	Anhang 1		Anhang 1	Darstellungen und Erläuterungen zur Messweise
	Anhang 2		Anhang 2	Detailbestimmungen zu einzelnen Bauzonen
	Anhang 3		Anhang 3	Listen und Detailbestimmungen besonderer baurechtlicher Ordnungen
	Anhang 4		Anhang 4	Detailbestimmungen zu den einzelnen Schutzgebieten
	Anhang X		Anhang 5	Sensible Gebiete gemäss Artikel 18 Absatz 1 BauG mit erhöhten Anforderungen an die Mobilität
	Anhang 5		Anhang 6	Entwicklungsgebiete mit überwiegendem öffentlichem Interesse an einer Überbauung
	Anhang 6		Anhang 7	Liste der Lebensräume und Naturobjekte von übergeordneter Bedeutung
	Anhang 7		Anhang 8	Auszug Bauordnung 1986
	Anhang 8		Anhang 9	Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete
	Anhang 9		Anhang 10	Liste und Übersichtsplan der Fliessgewässer in Thun
	Anhang 10		Anhang 11	Liste der aufgehobenen Alignements-, Baulinien- und Strassenpläne

Folgende Planungen wurden zwischenzeitlich genehmigt und in Kraft gesetzt und werden entsprechend im Baureglement wie folgt ergänzt:

Anhang 2.1 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

- ZöN 55 "Schärmehof"

Anhang 3.1 Zonen mit Überbauungsordnung UeO

- UeO aa "Lerchenfeld Nord"
- UeO ay "Hoffmatte"
- UeO bb "Mittlere Strasse 13-19"
- Teil-UeO bd "Eissportzentrum Grabengut"

Anhang 3.2 Zonen mit Planungspflicht ZPP

- ZPP X "Grabengut"
- ZPP AV "Bubenbergstrasse - Von May-Strasse"
- ZPP AW "Bernstrasse 11"
- ZPP AY "Hoffmatte"

Anhang 9 Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete

Da die Planungen UeO aa "Lerchenfeld Nord", ZPP X "Grabengut", ZPP AW "Bernstrasse 11", ZPP "Bubenbergstrasse - Von May-Strasse" und ZPP AY "Hoffmatte" genehmigt sind, werden die entsprechenden Gebiete (Schlachthof/Metzgercenter, Areal Grabengut, Bernstrasse/Comadur Areal, Buchholz / Bostuden und Hoffmatte) aus dem Anhang 9 gestrichen und die Nummerierung der Gebiete nachgeführt.

19.1 ZONENPLAN I, BAUZONENPLAN

Die zwischenzeitlich genehmigten Planungen, die diesem Kapitel vorangehend aufgeführt sind, wurden in den Zonenplan übernommen.

19.2 NACHFÜHRUNG BAUZONENSTATISTIK, UNBEBAUTE BAUZONEN UND BAULANDBEDARF

Aufgrund der verschiedenen Änderungen, welche zwischen der öffentlichen Auflage und der Einreichung zur Genehmigung am Zonenplan I, Bauzonenplan vorgenommen wurden, wurde die Bauzonenstatistik überarbeitet und aktualisiert. Die aktualisierten Daten werden im Bericht SEin (Beilage F1) detailliert und aktualisiert wiedergegeben (Kapitel 2 und Anhänge 1 und 2).

Das errechnete Potenzial der OPR für die zusätzlichen Einwohner und Arbeitsplätze ändert sich hierbei nur unbedeutend. Durch die Erweiterung der von der OPR ausgenommenen Gebiete wird dieses Potenzial tendenziell etwas kleiner bzw. auf die Seite der parallel zur OPR laufenden separaten Projekte verschoben.

Gleichzeitig wurden auch die unbebauten Bauzonen überprüft und aktualisiert. Die Ergebnisse sind ebenfalls im Bericht SEin detailliert und aktualisiert wiedergegeben (Kapitel 1.2). Die nachträgliche Überprüfung ergibt eine um 4.11 ha geringere Gesamtfläche der unbebauten Bauzonen von 42.05 ha. Die Fläche der unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) ist um 1.45 ha geringer und beträgt 19.66 ha. Diese erheblichen Änderungen ergeben sich entweder aus der zwischenzeitlich erfolgten Überbauung - oder aus der Neu beurteilung der Bebaubarkeit unbebauter Bauparzellen.

Mit der Änderung der Fläche der unbebauten Bauzonen ändert sich auch der tatsächliche Baulandbedarf für die Wohn-, Misch- und Kernzonen. Er vergrössert sich um 2.0 ha auf 2.1 ha. Da die Fläche der mit der OPR vorgenommenen Einzonungen bzw. der durch Umzonungen neu geschaffenen WMK nicht verändert wird, wird die Gesamtbilanz der OPR insofern positiver, als ein bedeutender nicht ausgeschöpfter Baulandbedarf von mehr als 2 ha resultiert. Die detaillierten und aktualisierten Ergebnisse zum Baulandbedarf sind ebenfalls im Bericht SEin (Kapitel 1.1 und 1.6) wiedergegeben.

19.3 ZEITGLEICHE ÖFFENTLICHE AUFLAGE ANDERER PLANUNGEN

Die öffentliche Auflage der ZPP BC "Schadaugärtnerei" erfolgte parallel zur Auflage der OPR vom 3. März bis 11. April 2023. 13 Einsprachen wurden eingereicht. Diese wurden alle aufrechtgehalten.

Von den 8 Einsprachen, die im Rahmen der ersten Auflage eingereicht wurden, als die Planung noch Bestandteil der OPR war, wurden 6 zurückgezogen oder in eine Rechtsverwahrung umgewandelt. Somit liegen insgesamt 3 Rechtsverwahrungen und 15 unerledigte Einsprachen aus der ersten und zweiten Auflage vor (Stand: 16. Mai 2023).

20 GENEHMIGUNG

Die Unterlagen der OPR werden im Juni 2023 dem AGR zur Genehmigung eingereicht.

Zeitgleich werden folgende Planungen ebenfalls zur Genehmigung eingereicht:

- Waldfeststellung (Art. 4 des kantonalen Waldgesetzes vom 5. Mai und Art. 2 der kantonalen Waldverordnung vom 29. Oktober 1997)
- Zone mit Planungspflicht ZPP BC "Schadaugärnterei"
- Geringfügige Änderung UeO b "Areal Scheibenstrasse"
- Geringfügige Änderung UeO n "Bürgerallee"
- Geringfügige Änderung UeO u "Talacker"
- Geringfügige Änderung UeO x "Bohnstaudenzelg"

BEILAGEN

B Landschaftsinventar

- Inventarplan Landschaft
- Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte

C Anerkennung der baurechtlichen Grundordnung als Uferschutzplan nach SFG (aktualisiert, 17.11.2022)

- Erläuterungsbericht Anerkennung der baurechtlichen Grundordnung als Uferschutzplan nach SFG, beinhaltend:
 - Übersichtsplan "Anerkennungsgebiete als Uferschutzplan SFG, Freiflächen SFG und Uferwege"

D Umsetzung Naturgefahrenkarte in Ortsplanungsrevision

- Erläuterungsbericht vom 7. Juli 2021, Umsetzung Naturgefahrenkarte in Ortsplanungsrevision, beinhaltend:
 - Anhang A1 Planausschnitt Unbebaute Areale
 - Anhang A2 Planausschnitte sensible Nutzungen innerhalb ZöN
 - Anhang A3 Planausschnitte sensible Nutzungen ausserhalb ZöN
 - Anhang A4 Tabelle Beurteilung unbebaute Areale mit Flächen in Gefahrenzonen
 - Anhang A5 Tabelle Beurteilung sensible Nutzungen innerhalb von ZöN mit Flächen in Gefahrenzonen
 - Anhang A6 Tabelle Beurteilung sensible Nutzungen ausserhalb von ZöN mit Flächen in Gefahrenzonen
 - Planbeilage B1 Übersichtsplan 1:15'000 Parzellen mit unüberbauten Arealen in blauer Gefahrenzone
 - Planbeilage B2 Übersichtsplan 1:15'000 Parzellen mit ZöN und / oder sensiblen Nutzungen in Gefahrenzonen

E Grundlagenprojekt Fliessgewässer

- Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV, Grundlagenprojekt Fliessgewässer, beinhaltend:
 - Anhang 1 Dokumentation Bestimmung Gewässerraum
 - Anhang 2 Bestimmung der dicht überbauten Gebiete

F Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

- Bericht "Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)" (aktualisiert, 25.5.2023), beinhaltend:
 - Anhang 1 Detailtabellen zur Bauzonenstatistik
 - Anhang 2 Plan der Veränderungen
- Bericht SEin, Gebäudehöhen in den Gebieten Bernstrasse-Grabengut und Seefeld-Frutigenstrasse

G Geschäftsgebiet Migros Dürrenast

- Nachweis Geschäftsgebiet Migros Dürrenast
- Gutachten Verkehr Migros Dürrenast

H Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

- Übersichtstabelle Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

I Verträglichkeit Siedlung und Verkehr

- Übersichtstabelle "OPR Verträglichkeit Siedlung und Verkehr"
- Übersichtsplan 1:15'000 "OPR, Siedlung und Verkehr"

J Fuss- und Fahrradwegnetzplanung

- Fusswegnetzplan gemäss Gesamtverkehrskonzept vom 18.12.2019
- Fahrradwegnetzplan gemäss Gesamtverkehrskonzept vom 18.12.2019

K Nachweis Beanspruchung FFF

- Nachweis Beanspruchung FFF, Einzonung ZöN "Werkhof Amerika", Parzelle 416
- Plan beanspruchte Fruchtfolgefläche
- Bericht Bodenansprache Parzelle 1092, Buchholz, Nachweis FFF-Qualität
- Bericht Bodenansprache Parzelle 210, Bonstettengut, Nachweis FFF-Qualität
- Nachweis Beanspruchung FFF, Einzonung Arbeitszone "Gwattmösl", Parzelle 5008
- Bericht Bodenansprache Parzellen 4118 und 5008, Mösl, Bestreitung FFF-Qualität

L Lärmnachweis Eisenbahnlärm

- Bericht Lärmnachweis Eisenbahnlärm, beinhaltend:
 - Anhang A Modellinputs: Gebiete, Abstände, Lärmpegel, IPs
 - Anhang B Modellergebnisse

M ZPP V: Lärmvorbelastung Industrie und Gewerbe

- ZPP V; Gutachten Lärmvorbelastung Industrie und Gewerbe

N Koordination Störfall und Raumplanung

- Bericht Koordination Störfall und Raumplanung, beinhaltend:
 - Anhang A Konsultationsbereiche inkl. Scannerzellen
 - Anhang B Anzahl Wohn- und Arbeitsbevölkerung pro Scannerzelle und Referenzauswertung
 - Anhang C Empfindliche Einrichtungen in den KOBE

O Überprüfung der Parzellen mit Anforderung bezüglich Mindestdichte (Zonenplan I und Baureglement Art. 39 und 43) gemäss 1. Öffentlicher Auflage (neu, 17.11.2022)